

Tilburg University

Bouwspaarkassen

Schrijvers, A.F.H.C.

Publication date:
1942

Document Version
Publisher's PDF, also known as Version of record

[Link to publication in Tilburg University Research Portal](#)

Citation for published version (APA):
Schrijvers, A. F. H. C. (1942). *Bouwspaarkassen*. IJdo.

General rights

Copyright and moral rights for the publications made accessible in the public portal are retained by the authors and/or other copyright owners and it is a condition of accessing publications that users recognise and abide by the legal requirements associated with these rights.

- Users may download and print one copy of any publication from the public portal for the purpose of private study or research.
- You may not further distribute the material or use it for any profit-making activity or commercial gain
- You may freely distribute the URL identifying the publication in the public portal

Take down policy

If you believe that this document breaches copyright please contact us providing details, and we will remove access to the work immediately and investigate your claim.

BOUWSPAARKASSEN

Mr. A. F. H. C. SCHRIJVERS

22 F5

BOUWSPAARKASSEN

BOUWSPARKASSEN

VEREENIGING VAN

BOUWSPARKASSEN
IN DE NEDERLANDEN
HET DOEL VAN DEZE VEREENIGING IS
OM DE BOUWSPARKASSEN IN DE
NEDERLANDEN TE VEREENIGEN
OM DE BOUWSPARKASSEN
TE VEREENIGEN
OM DE BOUWSPARKASSEN
TE VEREENIGEN
OM DE BOUWSPARKASSEN
TE VEREENIGEN

BOUWSPARKASSEN
VEREENIGING VAN



BOUWSPAARKASSEN

PROEFSCHRIFT

TER VERKRIJGING VAN DEN GRAAD VAN DOCTOR
IN DE ECONOMISCHE WETENSCHAPPEN AAN DE
KATHOLIEKE ECONOMISCHE HOOGESCHOOL TE
TILBURG, OP GEZAG VAN DEN RECTOR MAGNI-
FICUS Mr. E. G. J. GIMBRÈRE, HOOGLEERAAR IN
DE RECHTSWETENSCHAPPEN, IN HET OPEN-
BAAR TE VERDEDIGEN IN HET GEBOUW DER
HOOGESCHOOL OP WOENSDAG 25 MAART 1942,
DES NAMIDDAGS TE 3 UUR,

DOOR

Mr. Antonius Franciscus Hubertus Cornelis Schrijvers,

GEBOREN TE WOENSEL.



N.V. BOEK- EN STEENDRUKKERIJ EDUARD IJDO — LEIDEN



BOWEN & BARKER

34628



AAN MIJN OUDERS

OLD MEN OF THE

Het voltooiën van mijn studie aan de Katholieke Economische Hoogeschool geeft mij de gelegenheid U, Hoogleraren en Docenten, mijn innigen dank te betuigen voor hetgeen Uw onderwijs tot mijn wetenschappelijke vorming heeft bijgedragen.

Tevens gaat mijn dank uit naar U, Hoogleraren en Docenten van de Nederlandsche Economische Hoogeschool, voor de leiding, die U mij gaf, bij de eerste schreden op het terrein der economische wetenschappen.

Meer in het bijzonder dank ik U, Hooggeleerde van Berkum, voor den onontbeerlijken steun en den stimulans, dien ik van U, als promotor, mocht ontvangen.

INHOUD.

	Blz.
Inleiding	1

HOOFDSTUK I.

Beschrijving der bouwspaarkas	6
---	---

HOOFDSTUK II.

De Building Societies	15
---------------------------------	----

HOOFDSTUK III.

De Duitse Bouwspaarkassen.	34
------------------------------------	----

HOOFDSTUK IV.

Het bouwspaarkaswezen in Nederland	58
--	----

HOOFDSTUK V.

Het Engelsche en het Continentale bouwspaarsysteem . . .	103
--	-----

HOOFDSTUK VI.

De sociaal-economische beteekenis der Nederlandsche Bouw- spaarkassen	109
--	-----

HOOFDSTUK VII.

Eenige afzonderlijke bedrijfs-economische vraagstukken der bouwspaarkas	129
§ 1. De wachttijd	131
§ 2. De rente	144

	Blz.
§ 3. De liquiditeit	156
§ 4. De kosten en de opbrengsten	171
§ 5. Het risico, het eigen kapitaal en de reserves . .	184

HOOFDSTUK VIII.

De Overheid en de Bouwspaarkassen	194
Slotbeschouwing	206
Literatuur	216
Bijlagen	223
Stellingen	235

INLEIDING.

Naast de traditioneele financiers van onroerende goederen, zooals daar zijn de particuliere geldgevers, de hypotheekbanken, de spaarbanken, de verzekeringsmaatschappijen, speciaal de levensverzekeringsmaatschappijen, de pensioenfondsen e. d., alsmede de overheid, is in 1932 in Nederland een nieuw instituut in het leven geroepen, welks actieve financiering volledig bestaat uit het verstrekken van hypothecaire leeningen, n.l. de bouwspaarkas.

Deze instelling pretendeert echter meer te zijn dan een zuiver financieringsorgaan. Het doel der bouwspaarkas is volgens de stichters het verbreiden en bevorderen van het onbezwaard eigenhuis-bezit bij de bevolking, speciaal bij die groepen der bevolking, die in verband met het inkomen, dat zij ontvangen, moeilijk of in het geheel niet tot eigenhuis-bezit kunnen geraken.

Om deze doelstelling te verwerkelijken, wordt door de bouwspaarkassen het z.g. doelsparen gepropageerd, dat wil zeggen, dat de kassen bepaalde bevolkingsgroepen trachten te bewegen de door haar gespaarde bedragen direct een concrete bestemming, n.l. de verwerving van een onbelast eigen huis, te geven. Daarnaast verplichten de kassen de deelnemers periodiek een gelijkblijvend bedrag bij de kas te storten, welk bedrag afgestemd is op het inkomen van den deelnemer en de leening, die de deelnemer wenscht te ontvangen tot verwerving van een onbelast eigen-huis. En tenslotte stelt de bouwspaarkas de deelnemers, die een leening hebben opgenomen bij de kas ter financiering van den aankoop of den bouw van een eigen huis, in de gelegenheid, de hypothecaire geldleening af te lossen in annuïteiten, waarvan het bedrag in overeenstemming is gebracht met het inkomen van den deelnemer en de grootte der leening door hem opgenomen.

Is de bouwspaarkas dus, wat haar actieve financiering betreft, te vergelijken met de hypotheekbank, naar de passief zijde harer werkzaamheden vertoont zij zeer veel gelijkenis met een spaarbank, echter met dit belangrijke verschil, dat bij de bouwspaarkas

het gedwongen sparen bestaat¹⁾, en de spaargelden aan een bepaalde bestemming zijn gebonden, evenals een en ander het geval is bij de levensverzekeringsmaatschappij.

Daar de bouwspaarkassen reeds een ontwikkeling van ongeveer anderhalve eeuw in Engeland hebben doorgemaakt en de Deutsche bouwspaarkassen gesticht in 1924 en volgende jaren een buitengewoon snellen groei hebben doorgemaakt, is de vraag, die om een verklaring vraagt:

„Waarom is er in Nederland zoo weinig belangstelling geweest en van de zijde van de Overheid en van de zijde van de wetenschap en van het publiek voor de bouwspaarkasbeweging en waarom zijn hier eerst in 1932 de eerste bouwspaarkassen gevestigd''²⁾.

Het antwoord op deze vraag is te vinden in de organisatie en de situatie van de Nederlandsche kapitaalmarkt en woningmarkt. Toen de Building Societies werden gesticht, bestond er in Engeland een woningnood, terwijl hypotheekbanken, zooals wij die kennen, daar toen onbekend waren. De Engelschman, die een woning wenschte, moest er meestal zelf een bouwen en daarvoor zelf sparen, daar credietverkrijging ter financiering van onroerend goed zeer moeilijk was. Wat was er logischer dan te trachten via een coöperatief systeem, zooals de bouwspaarkas in wezen is, het doel te bereiken; immers door onderlinge hulp en samenwerking was reeds veel tot stand gebracht. Daarbij kwam, dat een goed georganiseerd spaarbankwezen in Engeland tijdens de opkomst der Building Society niet aanwezig was, zoodat deze kassen vele spaargelden tot zich trokken, toen zij een veilige belegging voor spaargelden bleken te kunnen bieden. Vinden dus de Engelsche bouwspaarkassen hun ontstaan in de behoefte van den Engelschman aan hypotheccair crediet ter verwerving van een eigen huis eenerzijds en een soliede belegging zijner spaargelden anderzijds, de Deutsche bouwspaarkassen danken hoofdzakelijk hun ontstaan aan den zeer grooten woningnood, die na afloop van den wereldoorlog aldaar bestond, terwijl de hypotheekbanken niet in de gelegenheid waren op redelijke voorwaarden, wat be-

¹⁾ Wij zullen later zien, dat dit niet meer opgaat bij de Building Societies.

²⁾ De literatuur in Nederland beperkt zich tot enkele tijdschriftartikelen en eenige beschouwingen in enkele dagbladen.

treft rente en percentage van beleening, crediet te verstrekken, gezien het gebrek aan beschikbaar kapitaal. Hoe geheel anders is de situatie in Nederland. Hier was en is steeds — behoudens sommige kortstondige perioden — gemakkelijk en op redelijke voorwaarden hypotheccair crediet te verkrijgen. Daarnaast bestaat hier een goed werkend spaarbankwezen, waar ieder zijn belegging veilig weet, terwijl het eigen-huis-bezit een ruime verbreiding in ons land heeft en een werkelijke woningnood slechts enkele jaren heeft bestaan.

In de behoeften, die in Engeland en in Duitschland^{*} bevrediging vroegen, aan welke voldoening de bouwspaarkassen aldaar hun ontstaan danken, wordt in Nederland veelal door de bestaande instellingen voorzien, terwijl de drang naar een eigen huis of in het algemeen naar een woning hier steeds veel minder aanwezig is geweest, althans zich veel minder sterk heeft geuit, daar het verlangen naar een eigen huis meestal te bevredigen was en een woningnood, zooals die in Engeland en in Duitschland heeft bestaan, onbekend is geweest.

Het is dan ook niet te verwonderen, dat onze literatuur zich in het algemeen bezig houdt met de bestaande instituten, zooals hypotheekbanken en spaarbanken en beschouwingen over de waarde van het eigen-huis-bezit en de middelen ter verwerving daarvan hier vrijwel ontbreken, in tegenstelling met vooral de Duitsche literatuur. Het ontstaan der bouwspaarkas in Nederland in het jaar 1932, is echter naar onze meening geen bloot toeval, zooals wij later zullen zien. Dat de ontwikkeling der Nederlandsche bouwspaarkassen echter zeer beperkt is gebleven, ja zeer gering, als men de expansie dezer kassen b.v. vergelijkt met de Duitsche, is mede een bewijs, dat de kassen, althans tot nu toe, niet in een zeer dringende behoefte voorzien.

Gezien echter het feit, dat de bouwspaarkas in Nederland resultaat heeft, zich verder ontwikkelt en over een belangrijk bedrag aan spaargelden beschikt, voornamelijk afkomstig van de lagere inkomen-ontvangende groepen der bevolking, is het naar onze meening verantwoord een studie aan dit instituut te wijden. Tevens zal deze studie beschouwd kunnen worden als een bijdrage voor de financiering van den volkswoningbouw, voor welk vraagstuk hier te lande een groote belangstelling bestaat.

In de volgende beschouwingen zal nagegaan worden, welke functies de bouwspaarkas vervult, in welke behoeften zij voorziet en speciaal of de bouwspaarkas in staat is het onbelast eigen-huis-bezit te verbreiden. Om dit te kunnen beoordeelen is echter noodig inzicht in de werkwijze, het werkplan der bouwspaarkassen, dat wij dan ook in het Eerste Hoofdstuk zullen bespreken om vervolgens dit verkregen inzicht te verdiepen door het ontstaan, de ontwikkeling en de werkmethode der Engelsche, Duitse en Nederlandsche bouwspaarkassen te beschrijven. Daarna zal het mogelijk zijn de beteekenis der bouwspaarkas, speciaal in Nederland, te beoordeelen.

In de literatuur vindt men deze onderwerpen eveneens behandeld, doch sociaal-economische, o.a. woningverzorging, spaarzin e. d. en bedrijfs-economische aspecten zijn daar veelal in sterke mate dooreengemengd, terwijl het zwaartepunt der beschouwingen meestal ligt in het sociaal-economische.

Wij stellen ons voor het geheel in een bedrijfseconomisch licht te plaatsen en voorts aan eenige afzonderlijke bedrijfseconomische vraagstukken van de bouwspaarkassen een aparte beschouwing te wijden. Dit is naar onze meening verantwoord eenerzijds, omdat de bouwspaarkassen tot op heden nog niet van bedrijfseconomisch standpunt uit benaderd zijn, anderzijds wijl het gewenscht is de bedrijfseconomische mogelijkheden, vraagstukken en problemen, gelegen in den financiëelen opbouw en het werkplan der kassen te kennen, niet alleen omdat het gevaar groot is, zooals de praktijk heeft bewezen, dat de kassen, op grond van haar socialen inslag — n.l. de verbreiding van het onbelast eigen-huis-bezit, speciaal bij de minder kapitaalkrachtige lagen der bevolking —, de bedrijfseconomische regelen uit het oog verliezen, maar ook omdat deze kennis noodzakelijk is voor een juiste beoordeeling der bouwspaarkassen.

Door gebrek aan gegevens over de Nederlandsche kassen, is het niet wel mogelijk een volledig inzicht te verkrijgen in de ontwikkeling en de positie dezer kassen. Wij meenen echter, dat het door ons verzamelde feitenmateriaal voldoende is, om een algemeen oordeel over de Nederlandsche bouwspaarkassen te kunnen vormen. Tot besluit van deze inleiding vermelden wij, dat de literatuurlijst, hierachter opgenomen, meer boeken, tijd-

schriftartikelen e.d. inhoudt, dan in de tekst zijn aangehaald. Dit is geschied, eenerzijds om degenen, die zich tot de studie van de bouwspaarkasbeweging aangetrokken gevoelen, een uitgangsbasis in den vorm van de meest belangrijke werken te verstrekken, anderzijds om vast te leggen de tot op heden in Nederland verschenen verhandelingen over het onderhavige onderwerp.

HOOFDSTUK I.

BESCHRIJVING DER BOUWSPAARKAS.

Velerlei pogingen om tot een juiste omschrijving van het begrip bouwspaarkas te komen zijn in den loop van den tijd gedaan. Het heeft echter weinig nut al deze begripsomschrijvingen de revue te laten passeeren, temeer daar de verschillen meestal weinig belangrijk zijn en gewoonlijk hun oorsprong vinden in het feit of de opsteller der begripsbepaling zich stelt op juridisch of economisch standpunt.

De meest bruikbare omschrijvingen vonden wij bij Harold Bellman en Herbert Kleinschmidt.

De eerste beschrijft een Building Society als „a combination of investors and borrowers operating under a measure of government control to promote the ideals of thrift and home-ownership”¹⁾.

De tweede geeft de volgende definitie: „Bausparkassen, die das Bauspargeschäft auf kollektiver Grundlage betreiben, sind demnach Unternehmungen öffentlich-rechtlicher (öffentliche Bausparkassen) oder privater (private Bausparkassen) Art, die die nach einem festgelegten Plan (Sparplan) von Mitgliedern oder Kunden (Bausparern) zu sparenden Beträge zu einem Sammelsparvermögen (Kollektiv-vermögen) ansammeln und verwalten und aus diesem Kollektiv-vermögen und aus eventuell vorhandenem Eigenkapital den Mitgliedern oder Kunden für die Beschaffung oder Verbesserung von Wohnungen, Eigenheimen oder Siedelungen oder zur Ablösung hierzu eingegangener Verpflichtungen oder zu anderen Zwecken (Verwendungszweck) gegen hypothekarische Belastung

¹⁾ The Building Society Movement, London 1927, blz. 1.

von Grundstücken und Gebäuden (Sicherheit) nach einem auf mathematischer Grundlage aufgebauten Plan (Zuteilungsplan) Darlehen geben, die nach bestimmten Grundsätzen (Tilgungsplan) zu tilgen sind (Tilgungsdarlehen)¹⁾.

Beide definities zijn echter afgestemd op de bouwspaarkassen, zooals zij voorkomen in het land, waar de genoemde schrijvers wonen, in casu Engeland en Duitschland en dragen daarvan de kenmerken. De volgende omschrijving, opgesteld met eenige variatie, aan de hand van de definitie van Kleinschmidt, lijkt ons echter juist:

„Een bouwspaarkas is een instituut, dat de door de deelnemers, de z.g. bouwspaarders, te sparen bedragen, eventueel aangevuld door van derden, niet-deelnemers, opgenomen gelden en/of eigen kapitaal alsmede de ontvangen aflossingsbedragen van uitstaande leeningen, verzamelt in een fonds, waaruit aan de deelnemers, volgens een vastgesteld uitkeeringsplan, leeningen worden verstrekt onder hypothecair verband voor den aankoop of den bouw van woningen of aflossing van gevestigde hypotheeken, welke leeningen in annuïteiten moeten worden afgelost, volgens een vastgesteld aflossingsplan, een en ander met het doel het onbelaste eigen bezit van woningen te bevorderen”.

Deze definitie immers omvat zoowel de privaatrechtelijke en de publiekrechtelijke bouwspaarkassen, de kassen werkend met of zonder toezicht van de overheid, tevens werkend met gelden van derden, geen deelnemers der kas zijnde of uitsluitend hun bedrijf uitoefenend met de geldmiddelen der deelnemers en het eigen kapitaal als de Engelsche en continentale bouwspaarkassen.

Aan de hand van deze begripsbepaling nu zullen wij hier een korte beschrijving van de werkwijze eener bouwspaarkas geven, waarbij alle bijzonderheden, eigen aan de kassen opgericht volgens het Engelsche of Duitsche systeem, alsmede de speciale werkmethode der individueele bouwspaarkassen wegblijven, om daardoor des te scherper het licht te doen vallen op het typische van het bouwspaarkaswezen in het algemeen.

Het bijzondere zal beschreven worden in de hierna volgende

¹⁾ Geschichte, Ideengehalt und Sozialökonomische Bedeutung des Bausparkassenwesens, Leipzig, 1934, blz. 120.

hoofdstukken, die het Engelse, het Duitsche en het Nederlandsche bouwspaarkassen-systeem behandelen.

Het doel der bouwspaarkassen is het onbelast eigen-huis-bezit te bevorderen, wat zij trachten te bereiken, door door middel van eigen tijdschriften, advertenties in de dag- en weekbladen, strooibiljetten, spreekbeurten op vergaderingen e. d., het verlangen naar een onbelast eigen huis bij de bevolking op te roepen en zoo het aanwezig is, dit te versterken. Is dat verlangen eenmaal aanwezig, dan mag terecht verwacht worden, dat de persoon, die een eigen huis wenscht te bezitten, daarvoor de noodzakelijk vereischte offers zal willen brengen.

Nu is het echter algemeen bekend, dat, indien iemand vrijwillig gaat sparen voor een bepaald doel, dit doel vaak niet bereikt wordt, doordat tusschentijds, voordat het doel bereikt is, vooral als dit doel meerdere jaren groote inspanning vereischt, allerlei situaties zich kunnen voordoen, welke ertoe leiden, dat het eens bestaande verlangen niet of minder sterk zich uit, terwijl vaak ook de noodige energie en het vereischte uithoudingsvermogen ontbreekt. Speciaal zal dit het geval zijn bij het begeeren naar een eigen huis, waarvoor een reeks van jaren belangrijke offers moeten worden gebracht om het gestelde doel te bereiken.

De stichters der bouwspaarkassen realiseerden zich dit en besloten in verband daarmee een spaar-plicht op te leggen, terwijl er anderzijds alles op gezet werd om zoo spoedig mogelijk de bouwspaarders het begeerde eind-resultaat, het eigen-huis-bezit, aan te bieden. In verband hiermede is in het algemeen bepaald ¹⁾ dat elke deelnemer per maand een bedrag bij de bouwspaarkas moet storten, welk bedrag afhankelijk is van de grootte van het door den deelnemer gewenschte bouwkapitaal, eventueel verhoogd met een bedrag als entrée-geld en een bijdrage in de kosten van het beheer der bouwspaarkas; een en ander wordt meestal uitgedrukt in een bepaald aantal guldens of een percentage per f 1000.— door den deelnemer ingeschreven bouwkapitaal.

Alle gelden van de deelnemers vloeien, in zooverre zij niet

¹⁾ Bij de building societ  es bestaat de spaarplicht niet meer, ofschoon ook deze kassen door middel van toe te kennen voordeelen aan de regelmatige spaarders, zooveel mogelijk het sparen trachten te stimuleern.

noodig zijn voor de bestrijding der beheerskosten van de kas, in een gezamenlijk fonds. In dit fonds kunnen ook nog gestort worden gelden opgenomen van personen of vereenigingen, die geen deelnemer zijn, dus niet sparen om later een bouwkapitaal te ontvangen, doch hun gelden bij een bouwspaarkas wenschen te beleggen ter verkrijging van een rente-inkomen, zooals dit in Engeland bij de Building Societies zeer sterk het geval is.

Wij hebben hier dus te doen met een collectief doel-spaarsysteem, men spaart n.l. met anderen tesamen voor een bepaald doel, in casu het eigen-huis-bezit.

Dit collectief sparen nu heeft twee effecten en wel dat er regelmatig gespaard wordt, dan wanneer elk op zich zelf spaarde, immers elk lid der bouwspaarkas weet, dat niet alleen het bereiken van zijn eigen doel, doch ook de bereiking van de doelstellingen der overige deelnemers, mede afhangt van zijn regelmatig sparen, terwijl de deelnemer tevens ermede bekend is, dat, indien hij niet regelmatig zijn spaarbijdrage stort, hij des te langer op de uitkeering van het door hem gewenschte bouwkapitaal moet wachten, maar wat van veel grooter beteekenis is, is, dat het collectieve sparen de deelnemers sneller hun doel, n.l. het bezit van een eigen huis, doet bereiken, dan bij het individueele sparen het geval is.

De doorsnee wachttijd, dat is de tijd gelegen tusschen het oogenblik, dat men begint te sparen en het moment, waarop men de geldleening, het z.g. bouwkapitaal, ontvangt, is immers bij het collectieve sparen korter dan bij het individueele sparen. Uit het volgende voorbeeld moge dit blijken:

Neem aan, dat er 10 personen zijn, die elk een artikel van f 1000.— willen koopen, waarvoor zij allen moeten sparen. Spaart ieder nu op zich zelf dan moet elk individu tien jaren sparen, aannemende, dat elke persoon in de gelegenheid is per jaar f 100.— te sparen. Besluiten deze 10 individuen echter collectief te sparen, de door hen gespaarde gelden dus in een gezamenlijk fonds te doen, dan blijkt, dat er na het eerste jaar reeds f 1000.— aanwezig is, zoodat een der deelnemers zich dan reeds het verlangde artikel kan aanschaffen. Deze persoon, die een leening van f 1000.— heeft ontvangen, begint in het tweede jaar f 100.— per jaar af te lossen. Na het tweede jaar is er dus weer f 1000.— beschikbaar, welk bedrag aan een der nog niet

in het bezit der leening gestelde deelnemers, kan worden verstrekt.

Deze tweede persoon begint in het derde jaar met de aflossing van *f* 100.— per jaar.

De wachttijd voor elk dezer tien personen wordt dan als volgt:

1 persoon	wacht	1 jaar
1	„	2 jaren
1	„	3 „
1	„	4 „
1	„	5 „
1	„	6 „
1	„	7 „
1	„	8 „
1	„	9 „
1	„	10 „

10 personen wachten 55 jaren.

De doorsnee wachttijd is dus $5\frac{1}{2}$ jaar, dus belangrijk korter dan de spaartijd bij individueel sparen. Er is slechts één spaarder, n.l. de laatste, die geen voordeel van dit systeem heeft. Blijft de spaargroep tot deze tien deelnemers beperkt dan spreekt men van een gesloten spaardersgroep. Daarnaast bestaan echter z.g. open spaardersgroepen, dat zijn systemen, waarbij men steeds nieuwe spaarders toelaat. Wordt de groep van tien, hierboven geschetst, tot een open spaardersgroep gemaakt, zoodat er steeds nieuwe spaarders kunnen toetreden, dan zal ook de laatste, n.l. de tiende spaarder, eerder zijn *f* 1000.— ontvangen. Immers treden er b.v. het tweede jaar weer een tiental spaarders toe, dan zullen de door deze personen te sparen bedragen het te verdeelen fonds grooter maken en daardoor de opvolgende spaarders sneller hun doel doen bereiken. Vanzelfsprekend gaat deze versnelling niet steeds door; er zal een moment komen, waarbij er een evenwichtstoestand ontstaat, daar de expansie van het bedrijf aan grenzen is gebonden. De verdere bespreking hiervan zal plaats vinden in Hoofdstuk VII § 1.

Naast de spaarbijdragen, entree-gelden, bijdragen in de beheerskosten e. d., alsmede de gelden van buitenstaanders opgenomen, zullen na eenige jaren bestaan der bouwspaarkas eveneens in het

spaarfonds vloeien de aflossingen, die de deelnemers na ontvangst van hun bouwkapitaal moeten verrichten.

Zijn er nu voldoende geldmiddelen aanwezig om een of meerdere deelnemers het door hen gevraagde kapitaal te verstrekken, dan gaat de bouwspaarkas over tot het doen der uitkeeringen. Deze uitkeeringen geschieden per kwartaal, per half jaar of per maand, een vaste regel ontbreekt hier. Wie der deelnemers in aanmerking komt voor het ontvangen van het bouwkapitaal, wordt bepaald volgens het uitkeeringssysteem of toekenningsysteem, dat de betreffende kas heeft vastgesteld.

Allerlei systemen zijn in den loop der jaren in toepassing gebracht; de v.n. zijn echter het lijstensysteem, het uitlotingssysteem en het z.g. tijd \times geld-systeem, waarin de grootte en de duur der spaarstortingen verdisconteerd worden. Er bestaan verschillende methoden om dit laatste te doen en naar gelang zulks geschiedt, spreekt men van sleutelgetal, kengetal, spaardagen, spaarpunten enz. Het komt tevens voor, dat een kas een gedeelte der beschikbare gelden volgens het eene en het andere gedeelte volgens een ander systeem uitkeert.

Deze systemen zullen nader behandeld worden bij de bespreking der verschillende bouwspaarkassen.

De deelnemer ontvangt bij toekenning eener leening het geheele bouwkapitaal. Hij krijgt dan het door hem gespaarde bedrag terug, terwijl het restant beschikbaar wordt gesteld in den vorm van een — behoudens zeer speciale omstandigheden — onopzegbare hypothecaire geldleening.

De bouwspaarkas stelt meestal als eisch, dat de hypothecaire zekerheid verleend wordt op een woonhuis eventueel verbonden met een bedrijfsperceel, doch waarbij dit laatste slechts een betrekkelijk klein gedeelte van het geheele perceel mag uitmaken.

Na ontvangst der geldleening is de deelnemer verplicht elke maand meestal een gelijkblijvend bedrag op de leening af te lossen, vermeerderd met of waarin begrepen een bijdrage in de beheerskosten der kas, of waarin opgenomen is een rentebedrag, indien de kas rente vergoedt over de bij haar door de nog sparen- de deelnemers gestorte spaargelden. Dit maandelijks te betalen bedrag wordt ook hier uitgedrukt in een bepaald aantal guldens of een percentage per f.1000.— ontvangen bouwkapitaal.

Daar dit maandelijks af te lossen bedrag bij de kassen steeds hooger is dan de maandelijksche spaarstorting, komt hierdoor het uitgeleende geld sneller vrij en dus ter beschikking van de kas, waardoor de nog wachtende deelnemers sneller hun gecontracteerd bouwkapitaal zullen kunnen ontvangen.

Wat de deelnemer uiteindelijk met de door hem ontvangen gelden wenscht te doen, blijft te zijner beslissing, mits hij maar aan de kas hypothecaire zekerheid verstrekt op een onderpand, dat voor de kas aanvaardbaar is. Daar dit, zooals reeds gezegd, bijna uitsluitend woningen zijn, zal het opgenomen geld meestal besteed worden tot het bouwen of aankopen van een eigen woning, of het aflossen van een reeds gevestigde hooger rentende en/of grootere aflossingen eischende hypotheek.

Uit het bovenstaande kan men zeer duidelijk zien de bedrijfs-economische structuur eener bouwspaarkas.

De inkomende geldstroom wordt bij een rentelooze bouwspaar-kas, uitsluitend werkend met de gelden der deelnemers, de z.g. collectieve kas, gevormd door de verplichte en de extra spaar-bijdragen, de aflossingen op de verstrekte geldleeningen en de bijdragen in de acquisitie- en beheerskosten, aangevuld door de rente, verkregen over het bij de kas gestorte kapitaal, dat nog niet is aangewend voor het verstrekken van geldleeningen. Werkt de collectieve kas met een debet- en creditrente, dan kan de geldstroom versterkt worden door het verschil in rentevoet voor spaarbijdragen en geldleeningen, tenzij de kas de kosten voor-namelijk bestrijdt uit de rentemarge, in welk geval de bijdragen der deelnemers in de beheerskosten laag of nihil zijn.

Bij de bouwspaarkas, die ook gelden van derden opneemt, wordt de inkomende geldstroom nog mede versterkt door dit opgenomen kapitaal. De uitgaande geldstroom bestaat uit het verstrekken van leeningen op zeer langen termijn en het betalen der kosten verbonden aan de acquisitie en het beheer.

Beziet men de samenstelling van de inkomende en de uitgaande geldstroom dan blijkt, dat het behoud der *liquiditeit* voor de kas zekere moeilijkheden zal opleveren, terwijl de liquiditeitskwestie de bijzondere aandacht vraagt bij kassen, die ook z.g. vreemd kapitaal opnemen ter versterking harer middelen.

Daar men de kassen vooral als sociale instellingen heeft gezien, wier doel was en is de bevordering van het eigen-huis-bezit, en waarbij dus winstmaken bij voorbaat bij de oprichting werd uitgesloten of wel de leiding geen waarde toekende aan het behalen van winst, is het niet te verwonderen, dat men weinig of geen beschouwingen over de *rentabiliteit* der bouwspaarkassen in de literatuur aantreft, terwijl vele mislukkingen naar onze meening mede te wijten zijn aan het feit, dat de leiding meende op grond van den socialen inslag van het nieuwe instituut het bedrijfs-economisch probleem der rentabiliteit te kunnen ontgaan; kosten-begrotingen, financieringsplannen, rentabiliteits-begrotingen e.d. werden als overbodig beschouwd. Evenzoo moet in verband hiermede staan het feit, dat de kassen in het algemeen de beschikking hebben over een zeer gering eigen kapitaal, als dat tenminste aanwezig is, en reserves slechts zeer bescheiden aanwezig zijn.

De winstbronnen worden door de kas als spaarbank gevormd uit de entree-gelden, de onkostenbijdragen, eventueel de rentemarge, en de rentewinst, behaald op de geldmiddelen, die nog niet tot uitkeering zijn gebracht. Als hypotheekbank heeft de kas als winstbron de kostenbijdrage, eventueel het verschil dat de kas moet betalen aan rente over de gespaarde bijdragen en het kapitaal van derden opgenomen en de rente door de kas gevraagd voor de verstrekte leeningen.

Als verliesbronnen treden op de acquisitiekosten en de beheerskosten; bij een kas, die tevens werkt met vreemd geld bovendien de rente door de kas over dit opgenomen kapitaal te betalen en bij een kas, die met een debet- en creditrente werkt, de rente te betalen over de gestorte spaarbijdragen der deelnemers.

Door haar eenzijdige beleggingspolitiek, immers bijna het geheele beschikbare kapitaal wordt belegd in hypothecaire geldleeningen en wel bij personen die, zooals wij zullen zien, meestal behooren tot de betere arbeidersklassen en den middenstand, lijkt het risico dezer kassen, gelet op het feit, dat de kassen vaak 70—80 % van de waarde van het onderpand beleenen, zeer hoog en dus de zekerheid voor de spaargelden gering. Zooals zal blijken bij de behandeling van het *solvabiliteitsvraagstuk*, is die opvatting niet juist, ofschoon niet te betwisten is, dat het eigen kapitaal en de reserves bij het grootste deel der kassen in geen juiste

verhouding stonden en staan tot de haar toevertrouwde gelden en de verstrekte geldleeningen¹⁾.

Op deze hier voorloopig aangestipte bedrijfs-economische problemen komen wij in hoofdstuk VII terug.

¹⁾ Bij de Engelsche en Duitsche kassen zijn deze verhoudingen belangrijk verbeterd.

HOOFDSTUK II.

DE BUILDING SOCIETIES.

Na de doelomschrijving en de algemeene uiteenzetting van de werkmethode eener bouwspaarkas in het vorige hoofdstuk, zullen wij achtereenvolgens behandelen het Engelsche, het Duitsche en het Nederlandsche bouwspaarkaswezen, daar de beschrijving en de weergave van de ontwikkeling van deze systemen het meest geëigend zijn om de speciale trekken er van naar voren te doen springen en daardoor een beter inzicht te verkrijgen.

De eerste bouwspaarkas in Engeland werd opgericht tijdens de industriele revolutie, toen er een groote woningnood bestond en de loonen der arbeiders te laag waren om een eigen huis te kunnen verwerven, tengevolge waarvan, zooals zoo vele malen, de Engelschen grepen naar het middel van coöperatieve samenwerking ter bereiking van een gesteld doel. Het was 3 December 1781, toen de eerste Building Society werd opgericht te Birmingham¹⁾. Deze en eenige andere bouwspaarkassen, die daarna werden opgericht, beantwoordden aan hun naam, n.l. zij bouwden zelf²⁾. Spoedig echter hebben de Building Societies dit werkterrein verlaten en hebben zij zich geheel bepaald tot het opnemen van spaargelden en het verstrekken van leeningen aan de deelnemers, zoodat de naam der kassen niet meer ondubbeltzinnig hun functie aangeeft. Daar de naam Building Society echter burgerrecht heeft verkregen en zoo direct spreekt voor den Engelschman, heeft men ondanks beperking van het werkterrein den naam gehandhaafd³⁾.

De eerste kassen hebben verder nog een bijzondere eigenschap, die men later niet meer terugvindt. Zij werken n.l. met gesloten spaardersgroepen, d.w.z. dat men gedurende een bepaalden tijd

¹⁾ Harold Bellman, The Building Society Movement, London 1927, blz. 5.

²⁾ Harold Bellman, The silent revolution, London 1928, blz. 38.

³⁾ Idem blz. 38.

tot de kas kon toetreden, waarna de deelname werd gesloten. Hadden alle deelnemers hun bouwkapitaal ontvangen, dan werd de kas geliquideerd. Het waren dus z.g. Terminating Building Societies, met als doel de financiering van eigen-huis-verwerving te vergemakkelijken door coöperatieve zelfwerkzaamheid.

De overheid toonde de gewenschte en de vereischte belangstelling voor de werkzaamheden der Building Societies, in verband met het toenemend aantal en verschillende wantoestanden, hetgeen leidde tot de „Act for the Regulation of Benefit Building Societies”, tot stand gekomen in 1836, waarvan de aanhef luidt als volgt:

„Whereas certain societies commonly called building societies have been established in different parts of the Kingdom, principally among the industrious classes, for the purpose of raising by small periodical subscriptions a fund to assist the members thereof in obtaining a small freehold or leasehold property and it is expedient to afford encouragement and protection to such societies and the property obtained therewith.....”¹⁾.

Het doel dezer wetgeving blijkt duidelijk uit de geciteerde préambule; de inhoud heeft nog slechts historische beteekenis, doordat deze wet in 1874 verviel, zoodat een uiteenzetting van de in de wet neergelegde regelingen voor ons doel, n.l. een inzicht te geven in het huidige systeem der Building Society, overbodig is.

Spoedig kwamen de leiders der bouwspaarkassen tot het inzicht, dat men in een kas meerdere gesloten spaardersgroepen kan formeeren, waardoor de continuïteit van de kas gewaarborgd is en van hier was het slechts nog één stap naar de Permanent Building Society, de bouwspaarkas met open spaardersgroep, waarbij het toetreden als spaarder, als deelnemer elk oogenblik vrijstaat ²⁾ ³⁾.

Daar er heden nog slechts enkele Terminating Building Societies bestaan, waarvan de beteekenis zeer gering is, zoowel wat aantal als geldmiddelen betreft, zullen wij hier verder alleen behandelen de Permanent Building Society.

¹⁾ Aangehaald door Harold Bellman: The Building Society Movement, blz. 10.

²⁾ Harold Bellman, The silent revolution, London 1928, blz. 39.

³⁾ Herbert Kleinschmidt t.a.p. blz. 11 en 12.

In 1846 treedt de Permanent Building Society op, welke instelling van de grootste beteekenis zou blijken te zijn voor het maatschappelijk economisch leven in Engeland en zou waar maken het Engelsche slagwoord: „Every body his own landlord” ¹⁾

Op 30 Juli 1874 kwam de Building Societies Act 1874, later eenige malen herzien, tot stand, welke de grondwet is voor de bouwspaarkasbeweging in Engeland ²⁾.

In section 5 vinden wij een definitie van de Terminating en de Permanent Society, n.l. „A terminating society means a society which by its rules is to terminate at a fixed date, or when a result specified in its rules is attained; a permanent society means a society which has not by its rules any such fixed date or specified result at which it shall terminate”, terwijl de werkzaamheden der building society beschreven staan in section 13: „Any number of persons may establish a society under this Act either terminating or permanent, for the purpose of raising by the subscriptions of the members a stock or fund for making advances to members out of the funds of the society upon security of freehold, copyhold or leasehold estate, by way of mortgage; and any society under this Act shall, so far as is necessary for the said purpose, have power to hold land with the right of foreclosure, and may from time to time raise funds by the issue of shares of one or more denominations either paid up in full or to be paid by periodical or other subscriptions and with or without accumulating interest and may repay such funds when no longer required for the purpose of the society: Provided always, that any land to which any such society may become absolutely entitled by foreclosure or by surrender or other extinguishment of the right of redemption, shall as soon afterwards as may be conveniently practicable be sold or converted into money”.

De contrôle namens het Parlement wordt uitgeoefend door de „Chief Registrar of Friendly Societies”). De building society

¹⁾ Harold Bellman, *The Thrifty Three Millions*, London 1935, blz. 28.

²⁾ C. P. Best. *The law and practice relating to incorporated building societies*, London 1932.

³⁾ Uitvoerig behandeld door Harold Bellman. *The Building Society Movement*, blz. 22 t/m. 28. Verder John Fox. *The Government Control of Building Societies in Great Britain*.

moet zich ter registratie aanmelden, waarbij wordt nagegaan of de statuten overeenkomstig de wet zijn, o.a. of zij inhouden, dat in den naam der maatschappij voorkomt „Building Society” en de bepalingen, dat alleen leeningen op eerste hypotheek mogen worden verstrekt en ten hoogste $\frac{2}{3}$ van het bedrag der uitstaande hypotheeken aan deposito's mag worden opgenomen.

Verder schrijft de wet voor, het uitbrengen van jaarlijksche verslagen aan de leden en aan de Chief Registrar, waarvan vorm en inhoud zijn voorgeschreven. De v.n. punten van dit verslag zijn:

- a. het aantal deelnemers.
- b. het totaal der inkomsten.
- c. het bedrag der hypotheeken, gesplitst naar de grootte der hypotheeken.
- d. de kosten van het beheer.
- e. het aandeelenkapitaal.
- f. het bedrag der deposito's.
- g. het bedrag van het reservefonds.
- h. het bedrag der hypotheeken, waarop aflossing en rente meer dan twaalf maanden achterstallig is.
- i. het bedrag aan grond en woningen e. d. reeds meer dan twaalf maanden in het bezit van de kas.
- j. het bedrag belegd in staatspapieren en andere effecten.

Het groote succes der Building Societies, dat uit hieronder te verstrekken gegevens zal blijken, is vooral toe te schrijven aan het feit, dat in de 19e eeuw in Engeland geen ontwikkeld spaarbankwezen en hypotheekbankwezen bestond, alsmede aan de soliede bedrijfsvoering, de behoefte der Britten aan een eigen huis, de groote economische opbloei in de 19e eeuw, belasting-faciliteiten door de Overheid aan de spaarders bij de bouwspaar-kassen verleend en politieke omstandigheden¹⁾.

Tot 1913 bleven zij voornamelijk instituten voor de kleine spaarders, na 1918 belegt ook de groot-kapitalist belangrijke bedragen bij de Building Society wegens gebrek aan andere goede, veilige beleggingen²⁾.

¹⁾ Herbert Kleinschmidt t.a.p. blz. 22 en 23.

²⁾ Harold Bellman. *The Thrifty Three Millions*, London 1935, blz. 169.

Het middellijk doel der building society blijkt uit section 13 der Wet 1874 hierboven aangehaald, n.l. door het bijeenbrengen van gelden van de leden, een fonds te vormen, waaruit leeningen onder hypothecair verband aan de leden kunnen worden verstrekt; de uiteindelijke doelstelling is echter het eigen-huis-bezit te bevorderen, wat blijkt uit de oprichtingsgeschiedenis, de werkwijze der kassen en het bereikte resultaat.

De leden (members) der Building Society zijn alle personen, die deelnemen in het kapitaal der kas; dat kan geschieden door een aandeel van de kas te nemen en direct vol te storten, de z.g. paid-up shares, door een aandeel te nemen en dat vol te storten door middel van periodieke of onregelmatige stortingen, de z.g. subscription-shares en door aandeelen te nemen waarop men een leening van de kas ontvangt, welke aandeelen door periodieke betalingen worden volgestort; wat automatisch medebrengt het aflossen der ontvangen leening, de z.g. advanced shares. Eenige kassen hebben ook nog preferente aandeelen uitgegeven, waarvan de beteekenis echter gering is.

De leden, die geld ter beschikking van de kas stellen, kan men nog verdeelen in personen, die voor dat geld een goede rentedragende belegging zoeken om te zijner tijd het gespaarde bedrag terug te ontvangen met rente en winstaandeel, de z.g. investors, en de leden, die geld storten om op het aandeel een leening te kunnen sluiten, de z.g. borrowers¹⁾.

Behalve van de leden ontvangt de Building Society gelden van de z.g. depositors, personen, die tijdelijk hun geld deponeren ter verwerving van interest.

Daar het aandeel der Building Society zeer bijzondere kenmerken heeft, zal dit hier even nader beschreven moeten worden. Het aandeel is op de allereerste plaats geen bewijs van deelname in het vermogen der kas, doch een bewijs van geldleening aan de kas, wat geaccentueerd wordt door het feit, dat een aandeel mits met inachtneming van een opzegtermijn van minstens een maand, aan de kas ter verzilvering kan worden aangeboden. Het aandeelenkapitaal is dus geen vaststaande grootheid, het is onbepaald en gaat op en neer met de bedragen, die de leden bij de kas

¹⁾ Harold Bellman. The Building Society Movement, London 1927, blz. 32.

storten of terugvragen, terwijl in verband met den korten opzegtermijn vastgesteld moet worden, dat de deelnemers/aandeelhouders de kas slechts crediet op korten termijn verstrekken.

De nominale waarde der aandeele is voor de verschillende kassen anders en ligt in het algemeen tussehen £ 5 en £ 50. De paid-up-share wordt direct door het lid volgestort, de subscription-share wordt door middel van al of niet regelmatige stortingen volgestort en is dus de aangewezen spaarmethode voor den man met de kleine beurs. In het algemeen is men niet verplicht op de subscription shares periodiek te storten; de kassen bevorderen echter het periodieke storten, dus het regelmatig sparen, door bij inachtneming van bepaalde regelmatige spaarverplichtingen een iets hoogere rente te vergoeden. Verder geven de aandeele stemrecht in de vergadering der aandeelhouders, zijn zij overdraagbaar, en de aandeelhouders kunnen bij een eventueele débâcle der kas nooit meer verliezen dan wat op het aandeel is volgestort of gestort moest zijn; een bijstortingsplicht bestaat dus alleen voor achterstallige stortingen, indien regelmatige stortingen zijn voorgeschreven. Tenslotte geven de aandeele recht op een vast rente-bedrag, daarnaast op een aandeel in de winst¹⁾.

De winst, die de Building Society maakt, wordt gedeeltelijk ingehouden tot versterking der reserves; het restant wordt ter beschikking van de aandeelhouders, die geen leening op hun aandeele hebben genomen, gesteld, hetzij door uitbetaling, hetzij door bijschrijving op de niet-volgestorte aandeele.

De rente, die de kas over de aandeele betaalt, bedraagt in doorsnee 3—3½ %; bij beoordeeling van dit percentage moet in het oog gehouden worden, dat door de Britsche Overheid verschillende belastingfaciliteiten zijn verleend voor besparingen ondergebracht bij de Building Society²⁾.

Doordat de kassen niet over een gefixeerd aandeelekapitaal beschikken, kunnen zij door wijziging van het rente-percentage,

¹⁾ Harold Bellman, *The Thrifty Three Millions*, London 1935, blz. 116; Section 14 der Building Societies Act 1874; *Ausländische Freundgeldformen und ihre Verwertbarkeit für die Kontinentale Bausparbewegung*; Referat am 6 Bausparkassen Weltkongress im Zürich von Dir. W. Flatz.

²⁾ *The Economist*. Bijlage „Building Societies“ 1 Juli 1939, No. 5001, blz. 13. Harold Bellman, *The Thrifty Three Millions*, London 1935, blz. 113. Dr. K. Mössner, *Englands Real Kredit Organisation*, Bankarchiv. jrg. 1939, blz. 44.

n.l. door verhooging nieuw kapitaal aantrekken, als dat gewenscht is, terwijl bij inkrimping der werkzaamheden gelden aan de aandeelhouders kunnen worden terugbetaald, gepaard met het niet meer uitgeven van aandeelen. De Building Society bezit dus wel een groote mate van elasticiteit.

Behalve van de aandeelhouders krijgt de Building Society ook geld van derden als deposito. Hier is echter de kas in tegenstelling met het aandeelenkapitaal aan een limiet gebonden. Section 15 der Building Societies Act 1874 bepaalt n.l.: „In a permanent society the total amount so received on deposit or loan and not repaid by the society shall not at any time exceed two-thirds of the amount for the time being secured to the society by mortgages from its members”, terwijl de Building Societies Act 1894 nader heeft vastgesteld, dat bij de berekening der hypotheeken niet medegesteld mogen worden hypothecaire leeningen, waarop de rente twaalf maanden achterstallig is of die rusten op eigendommen, die de kas reeds twaalf maanden in haar bezit heeft. Wij treffen hier dus de figuur aan van een financieringsbank die tegelijkertijd depositobank is.

De deposito's zijn in het algemeen met een maand opeischbaar, terwijl de rente-vergoeding bedraagt $2\frac{1}{2}$ —3 %; lager dus dan de rente op de aandeelen¹⁾.

Het is in verband daarmee niet verwonderlijk, dat de kassen de deposito's trachten te bevorderen, wijl door haar dan minder rente behoeft te worden vergoed. Toch is het bedrag aan deposito's betrekkelijk gering, gezien in verhouding tot het bedrag in aandeelen belegd, zooals blijkt uit het navolgende staatje, dat betrekking heeft op de 108 voornaamste kassen en den stand weergeeft per einde 1938²⁾:

Due to shareholders	74.2	Due on mortgages...	89.9
Due to depositors ...	20.7	Investments	7.6
Bank loans	0.5	Cash	1.9
Undivided profits		Other assets	0.6
and reserves etc....	4.6		
	<hr/>		<hr/>
	100.0		100.0

¹⁾ Harold Bellman, The Thrifty Three Millions, London 1935, blz. 110.

²⁾ The Economist. Bijlage „Building Societies”, 1 Juli 1939, No. 5001, blz. 16.

Sedert 1932 hebben de kassen veel z.g. „bad money”, d.i. geld, dat onder normale omstandigheden een andere belegging zou hebben verkregen, waarvan dus te verwachten is, dat het spoedig weer zal worden opgevraagd, ontvangen, doordat zij een hogere rente dan elders te verkrijgen was, vergoedden. Dat dit moeilijkheden in verband met de liquiditeit moest medebrengen spreekt vanzelf. Er is dan ook een ernstig streven bij de kassen aanwezig om de kasmiddelen op te voeren, opdat aan de grootere opvragingen kan worden voldaan.

Dat de Building Societies groote bedragen aan spaargelden tot zich hebben getrokken en van zeer groot belang zijn voor het economische leven in Engeland, blijkt uit een raming van Dr. K. E. Mössner, die schat, dat einde 1937 de Building Societies over een derde gedeelte van de spaargelden der Engelschen beschikten en wel tot een bedrag van £650 miljoen¹⁾.

Het fonds waaruit de Building Society leeningen aan de deelnemers kan verstrekken, bestaat dus v.n.l. uit aandeele-kapitaal en deposito's, eventueel aangevuld met ingehouden winst, doch de aandacht moet er op gevestigd worden, dat ook het z.g. return money, d.z. de aflossingsbedragen op de uitstaande hypotheeken, van steeds grooter beteekenis wordt; in 1939 dekte dit return money bijna $\frac{2}{3}$ van het totale bedrag in dat jaar aan nieuwe hypotheeken verstrekt²⁾).

Oorspronkelijk bestond er bij de Engelsche bouwspaar-kassen, toen het fonds, waaruit de leeningen moesten worden verstrekt, niet groot was, evenals bij de Deutsche en Nederlandsche kassen, het probleem van den wachttijd, de vraag n.l. hoelang de deelnemers zouden moeten sparen om voor de leening in aanmerking te komen. Bij de eerste kassen werd gewoonlijk door het lot bepaald, welke deelnemer een leening kreeg, als het fonds voldoende gelden bezat, om tot een uitkeering over te gaan. Spoedig zag men de onbillijkheid daarvan in en liet men het uitlotings-systeem varen. De leeningen werden daarna gegeven aan die deelnemers, die de hoogste premie wenschten te betalen, waardoor de kas extra-winst maakte, die bijgeschreven werd op de aan-

¹⁾ Englands Realkreditorganisation, Bank-Archiv, jrg. 1939, blz. 40.

²⁾ The Economist. Bijlage „Building Societies”, 1 Juli 1939, No. 5001, blz. 11.

deelen der spaarders, die op een leening wachtten, waardoor de uitkeering bespoedigd werd en dus de wachttijd bekort. Doordat de kassen echter door hun rente-politiek langzamerhand grootere bedragen ter beschikking kregen van personen, die slechts belegging zochten en geen leening wenschten, loste het probleem van den wachttijd zich automatisch op. De kassen beschikken reeds vele jaren over zoo groote bedragen, dat zij iedereen, die een leening wenscht, deze kunnen verschaffen op elk gewenscht oogenblik. De uitkeeringen der leeningen vindt heden plaats volgens het systeem der deelnemerslijst, d.w.z. dat de leeningen verstrekt worden volgens het nummer van deelneming, dat elk lid bij toetreding tot de kas wordt gegeven.

De actieve financiering van de Building Society bestaat, zooals uit het hierboven vermelde staatje blijkt, bijna geheel in het verstrekken van hypothecaire geldleeningen; slechts een klein percentage der beschikbare gelden wordt geïnvesteerd in gebouwen, goudgerande waarden e. d., of ter beschikking gehouden als kasgeld ter bestrijding van de exploitatie-kosten en voor het doen van terugbetalingen. Geldleeningen onder verband van eerste hypotheek¹⁾ worden aan de leden verstrekt om daarmede een huis te bouwen of te koopen of om bestaande hypotheeken af te lossen. In het algemeen wordt verstrekt 75 tot 80 % van de waarde van het onderpand²⁾, doch door het geven van bijkomende zekerheden, zooals het deponeeren van effecten, het in onderpand geven van polissen van levensverzekeringsmaatschappijen en de z.g. builders pool, waarbij de bouwer van het huis bij de kas een bedrag stort als garantie voor eventueele verliezen tot op het moment, dat de geldleening is teruggebracht op ongeveer 75—80 % van de waarde van het huis, welke maatregel zeer bevorderlijk is voor het verkoopen van huizen door den bouwer aan derden, en het verkrijgen van garanties van locale autoriteiten, die daartoe bevoegd zijn op grond van de Housing Acts van 1923, 1925 en 1933, kan de toekomstige eigenaar van de kas meestal 90 %, in sommige gevallen zelfs 95 % der waarde

¹⁾ Het verleen van tweede hypotheeken is verboden in Section 13 van de Building Societies Act 1894.

²⁾ Harold Bellman, *The Thrifty Three Millions*, London 1935, blz. 125.

verkrijgen ¹⁾. Na ontvangst der geldleening is de debiteur verplicht per maand een bedrag af te lossen met betaling der rente; de termijn van aflossing wordt in overleg met den leener door de directie der kas vastgesteld en varieert van 5 tot 20 jaar. De interest, die de leener heeft te betalen is in doorsnee 5 %; meermalen wordt in de hypotheekacte gestipuleerd, dat de rente zal varieeren met het disconto van de Bank of England en wel met dien verstande, dat bepaald wordt, dat de hypotheekrente steeds 1 % boven het bankdisconto zal liggen met een minimum van 5 % ²⁾. Komt de debiteur zijn verplichtingen na dan is de leening onopeischbaar, terwijl bij het failliet gaan der kas het lid, in het bezit van een aandeel, waarop hij een leening heeft gesloten, tot niet meer verplicht is, dan waartoe de hypotheekakte hem verplicht, n.l. het regelmatig betalen der aflossingen met rente om het aandeel aldus vol te storten. (Section 14 der Building Societies Act 1874).

Behalve de Building Societies verstrekken ook particulieren, verzekeringsmaatschappijen en spaarbanken gelden op hypotheek, doch in verband met het feit, dat de voorwaarden hier, vooral wat betreft aflossing en opzegging, veel bezwarender zijn, kiest het Engelsche publiek het meest de bouwspaarkas, daar die den zekersten en snelsten weg verschaft om in het bezit te komen van een onbelast eigen huis. Daarbij komt, dat particulieren in het algemeen nimmer meer beleenen dan $\frac{2}{3}$ der waarde en voor kleine posten geen belangstelling hebben ³⁾.

Ter meerdere zekerheid en in het belang der leden bevorderen de kassen het afsluiten van levensverzekeringen door de leden; tegen geringe extra-stortingen wordt hierdoor bereikt, dat bij den dood van het lid, dat leener is van de kas, de leening gedelgd

¹⁾ G. S. Riley, *Building Society Practice*, London 1935, blz. 96/97. Roland Bird, *Building Societies Surveyed*, *The Banker*. April 1939, no. 159, blz. 35 t/m 44. Le Financement de la construction d'habitations par M. Paul Berryer in *Bulletin d'information et de documentation de la Banque Nationale de Belgique*, Juni 1939, blz. 482 t/m 488.

²⁾ Harold Bellman, *The Thrifty Three Millions*, London 1935, blz. 132 t/m 135.

³⁾ Harold Bellman, *The Thrifty Three Millions*, London 1935, blz. 264/265.

wordt door de uitkeering van de verzekerings-maatschappij ¹⁾).

„The proportion of defaulting borrowers is infinitesimal”, zooals Bellman getuigt ²⁾, terwijl het risico gering is, doordat er gezorgd wordt voor een goede taxatie en een voldoende spreiding der risico's, en over stad en platteland en wat betreft de grootte van de bedragen, terwijl de zekerheid der hypothecaire geldleening mede gezocht moet worden „in that imponderable but equally potent factor represented by the personal covenant of a borrower whose heart is set on the ownership of his home, and whose ideal can only be realized by the due performance of his contract” ³⁾).

De gemiddelde grootte der door de Building Societies in onderstaande jaren verstrekte hypotheken beliep het daarachter vermelde bedrag ⁴⁾:

1929	£ 546	1935	£ 565
1932	£ 522	1936	£ 564
1933	£ 538	1937	£ 579
1934	£ 580	1938	£ 604

Hieruit blijkt, dat de Building Societies voor een overgroot deel hypotheek verleenen op kleinere huizen, waardoor het risico zeer sterk verdeeld wordt.

De percentueele verdeling der hypotheken blijkt uit het volgende overzicht ⁵⁾:

	Under £ 500	£ 500— £ 1.000	£ 1.000— £ 3.000	£ 3.000— £ 5.000	Over £ 5.000
1925	46.4	30.3	13.8	3.2	5.3
1929	44.4	35.9	12.5	2.4	3.7
1932	40.7	42.5	11.2	2.0	3.1
1933	42.0	42.6	10.0	1.9	3.1
1934	43.6	41.8	8.7	2.0	3.2
1935	44.3	41.0	7.8	2.0	3.9
1936	45.7	39.8	7.3	2.3	4.5
1937	46.7	39.0	7.1	2.2	5.0
1938	46.9	37.7	7.1	2.7	5.6

¹⁾ Harold Bellman, The Thrifty Three Millions, London 1935, blz. 137/138.

²⁾ The Building Society Movement, London 1927, blz. 48.

³⁾ The Building Society Movement, London 1927, blz. 3.

⁴⁾ The Economist. Bijlage „Building Societies”, 1 Juli 1939, no. 5001, blz. 17.

⁵⁾ Idem blz. 18.

terwijl de gemiddelde waarde der hypotheeken moge blijken uit het hieronder volgend overzicht ¹⁾:

	Under £ 500	£ 500— £ 1.000	£ 1.000— £ 3.000	£ 3.000— £ 5.000	Over £ 5.000
1925	309	614	1.444	3.753	9.375
1929	265	669	1.368	3.803	10.494
1932	274	664	1.355	3.772	10.580
1933	280	655	1.415	3.707	11.063
1934	287	648	1.413	3.507	11.560
1935	293	642	1.422	3.861	12.957
1936	302	632	1.456	3.813	13.838
1937	301	637	1.454	3.857	13.849
1938	303	635	1.471	3.891	14.174

De kosten der exploitatie worden bestreden uit de marge der debet- en credit-rente, die in het algemeen bij de groote kassen ongeveer $1\frac{1}{2}\%$ is ²⁾.

Sedert 1900 is er duidelijk een concentratie-tendenz bij de Building Societies te constateeren, terwijl enkele kassen beschikken over het overgrootste deel der geldmiddelen. Bedroeg het aantal kassen einde 1890 nog 2795, einde 1938 was dit aantal 971, terwijl volgens Bellman „at the end of 1932 there were 60 societies, equivalent to 5.9 percent of the number on the register, with total assets exceeding £1. million, their combined total assets being equivalent to 82 percent of the total assets for the whole movement”, terwijl „during 1932 the 60 largest societies or 5.9 percent of all societies advanced 78 percent of the total sum advanced by the movement” ³⁾.

Gegevens over latere jaren zijn niet in ons bezit, doch er bestaat geen twijfel, dat de groote kassen nog meer terrein hebben veroverd. De oorzaken moeten worden gezocht bij het technisch beter geschoold personeel der groote kassen, de moderne administratie- en organisatie-methoden dezer kassen, waardoor de kosten verminderen en tevens den leden belangrijke diensten kunnen worden bewezen en tenslotte in het feit, dat de risico's

¹⁾ The Economist. Bijlage „Building Societies”, 1 Juli 1939, no. 5001, blz. 18.

²⁾ Idem blz. 13.

³⁾ The Thrifty Three Millions, London 1935, blz. 80/81.

dezer kassen over het geheele land verdeeld zijn, waardoor de beleggingen aldaar veiliger zijn.

Er zijn weinig gegevens waaruit blijkt, tot welke bevolkings- en inkomensklassen de deelnemers der Building Societies behooren. The Report of the Royal Commission 1872, welke Commissie belast was met het onderzoek der building societies, zegt hiervan: „Some statistics which have been laid before us tend to show, that building societies do still mainly carry on their dealings with the working class or with a class but slightly superior in station”¹⁾. Dr. Harald von Waldheim bevestigt, dat het overgrootste deel der deelnemers behoort tot de klassen der arbeiders, handwerkers en middenstand²⁾; evenzoo F. R. Chandler, echter zonder verstrekking van nadere gegevens³⁾.

Bellman vermeldt, dat tot 1913 de building society voornamelijk het instituut was voor den kleinen spaarder, vooral van de loontrekkende klassen, en van den kleinen middenstand, doch dat daarna en speciaal na 1931 ook anderen hun geld bij de bouwspaarkas belegden wegens gebrek aan goede en safe beleggingen, terwijl de kas een hooge rente gaf⁴⁾.

Bellman geeft een analyse van de klassen, waartoe de leeners van The Abbey Road Society, een der grootste kassen, behooren. Deze analyse is als volgt⁵⁾:

Wage earners	45 percent
Salaried	28 „
Independent workers, Employers,	
Farmers, Professional	21 „
Miscellaneous	6 „

Totaal 100 percent

¹⁾ Aangehaald door Harold Bellman. The Thrifty Three Millions, blz. 35.

²⁾ Das Bausparen. Berlin 1931, blz. 9.

³⁾ Die Bausparbewegung in England. V. Bausparkassen-Weltkongres, Salzburg—Wien, 1935, blz. 3.

⁴⁾ Harold Bellman, The Thrifty Three Millions, London 1935, blz. 169.

⁵⁾ Harold Bellman, The Thrifty Three Millions, London 1935, blz. 205.

Bellman meent te mogen aannemen, dat bij de andere kassen ongeveer dezelfde verhoudingen zullen bestaan.

De functies, die de building society vervult, zijn, zooals uit het hierboven geschetste blijkt, drieërlei, n.l. zij is bouwspaar-kas, spaarbank en hypotheekbank en daarnaast depositobank. Als bouwspaar-kas werkt zij voor de leden, die bij haar spaargelden storten om in verband daarmee hetzij direct, hetzij na verloop van tijd een leening te ontvangen tot aankoop of bouw van een eigen woning, of tot aflossing van een reeds aanwezige hypotheek. In deze functie stimuleert de building society de spaardrift der bevolking door deze te richten op het bezit van een eigen on-belast huis. Groote successen zijn behaald. De woningnood, die vooral na 1918 in Engeland bestond, is voor een zeer groot ge-deelte opgeheven door de werkzaamheden der building societies, terwijl een zeer groot aantal woningen eigen bezit der bewoners is geworden¹⁾. Volgens Mössner is ongeveer $\frac{2}{3}$ der in de periode 1918—1938 gestichte woningen, in totaal $3\frac{1}{2}$ millioen, ge-financierd door de building societies²⁾.

Hoe groot het aantal eigen woningen is, is niet bekend, doch het is van algemeene bekendheid, dat het eigen-huis-bezit in Engeland zeer groot is, ook bij de arbeidende klassen, wat blijkt uit het feit, dat hypotheken tot £1000 zeer sterk overwegend zijn³⁾.

Als louter spaarbank, resp. deposito-bank, treedt de building society op voor de deposanten, terwijl zij werkt als hypotheekbank voor de leden, die op de aandelen inschrijven ter belegging hunner gelden en voor die personen, die al of niet deelnemer zijnde, een hypothecaire geldleening verkrijgen.

Bellman geeft op, dat het totaal der nationale besparingen

¹⁾ Omdat er moeilijk huur-woningen te krijgen waren, wendden velen zich tot de Building Societies om voorschotten tot aankoop of bouw eener eigen woning. Dit verklaart mede de zeer groote ontwikkeling der kassen na 1918. Zie ook A. Block. Bausparen in England, Amerika und Deutschland, Berlin 1931, blz. 113/114.

²⁾ Dr. K. E. Mössner, Englands Realkreditorganisation, Bank-Archiv, jg. 1939, blz. 40.

³⁾ T. R. Chandler schat dat door de hulp der Building Societies ongeveer een millioen menschen in het bezit is gekomen van een eigen huis, in „die Bausparbewegung im England”, rapport voor het 5e Bouw-spaarkassen. Congres 1935, blz. 3.

voor 1929 in Engeland bedroeg £ 500 miljoen per jaar, waarvan aan de Building Societies toevloede 10 %, terwijl dezelfde schrijver het aandeel voor het jaar 1933 schat op ongeveer 25 % ¹⁾, en Mössner aangeeft, dat de Building Societies einde 1937 over $\frac{1}{3}$ gedeelte van de besparingen der Engelschen beschikten, n.l. over £ 650 miljoen van het totaal bedrag ad £ 1933 Mill ²⁾.

David W. Smith vermeldt dat het aantal aandeelhouders, deposanten en leeners op het einde van 1937 bedroeg respectievelijk 2.082.652, 793.950 en 1.391.699, waaruit blijkt, dat ongeveer $1\frac{1}{4}$ miljoen personen hun woningbezit financiert door de building society ³⁾.

Het verloop der totale activa, hypotheken, aandelen, deposito's en de per jaar verstrekte hypotheken kan blijken uit het volgende overzicht, dat naar onze meening voldoende is om een inzicht te geven in de groote beteekenis der bouwspaarkassen ⁴⁾.

	No of societies.	£ Millions Total Assets.	Mort- gage assets.	Shares.	Depo- sits	Mortgage advances during year.
1929	1026	312.7	268.1	250.2	39.9	74.7
1930	1026	371.2	316.3	302.8	44.6	88.8
1931	1013	419.2	360.2	341.8	50.4	90.3
1932	1014	469.3	388.4	380.9	61.5	82.1
1933	1013	501.1	423.5	395.5	75.5	103.2
1934	1007	555.6	476.2	424.3	97.3	124.6
1935	999	602.0	529.7	447.2	114.8	130.9
1936	985	656.2	586.6	480.7	128.4	140.3
1937	977	710.4	636.4	517.5	143.3	136.9
1938	971	758.9	686.8	548.3	155.7	137.0

Belangrijke krachs heeft de bouwspaarbeweging slechts twee gekend, débâcles, die echter hun oorzaak niet vonden in de

¹⁾ The Thrifty Three Millions, Londen 1935, blz. 189.

²⁾ Englands Realkreditorganisation, Bank Archiv, jrg. 1939, blz. 40.

³⁾ British National Report, uitgebracht voor the Sixth International Congress of Building Societies, 1938.

⁴⁾ The Economist, Bijlage „Building Societies”, 1 Juli 1939, No. 5001, blz. 3.

regulaire bedrijfsuitoefening doch in het feit, dat de directies van eenige kassen zich lieten verleiden ook andere bankzaken te doen dan die, welke op het terrein der Building Society liggen.

De faillures, waarop wij doelen, zijn die van de Liberator Building Society in 1892 en van de Birkbeck Building Society in 1911. De Liberator-maatschappij had naar bij onderzoek bleek de gelden der inleggers gebruikt voor het financieren van ondernemingen van zeer groot speculatief karakter. De gevolgen van dit faillissement waren zoo ernstig, zooveel spaarders werden daardoor tot armoede gebracht, dat de wetgever ingreep en bij de hierbovengenoemde wet van 1894, het toezicht en de contrôle op de Building Societies verbeterde en verscherpte.

Ook de Birkbeck ging ten gronde aan het feit, dat zij naast het verstrekken van hypothecaire geldleeningen, zich leende voor andere bankzaken, terwijl mede van invloed was de waardedaling van haar effectenbezit.

De totale activa bedroegen bij deze maatschappij op het moment van haar faillissement bijna £ 11½ miljoen, waarvan de hypotheeken-portefeuille slechts een gering gedeelte uitmaakte, n.l. £ 700.000. De terugslag dezer débâcles op de andere kassen was zeer ernstig; het duurde telkens eenige jaren, voordat de beweging de gevolgen had overwonnen¹⁾.

Het is begrijpelijk, dat in landen, waar de Britsche invloed zeer groot is, ook soortgelijke maatschappijen zijn opgericht.

Men vindt ze o.a. in de Vereenigde Staten, in Australië en Zuid-Afrika.

Voor al in de Vereenigde Staten hebben de bouwspaarkassen, daar veelal geheeten Building and Loan Association, een uitzonderlijk grooten groei doorgemaakt. Hoe interessant deze ontwikkeling daar ook is, voor ons doel, een inzicht te geven in de v.n. bouwspaarsystemen, is kennisname daarvan niet vereischt, daar de Amerikaansche instituten volgens Engelsch voorbeeld zijn opgericht en ongeveer een zelfde ontwikkeling hebben doorgemaakt, doch waarbij vastgesteld moet worden, dat de ontwikkeling nog niet zoo ver is voortgeschreden als in Engeland.

Zoo neemt de permanent association wel in belangrijkheid toe,

¹⁾ Zie H a r o l d B e l l m a n, *The Thrifty Three Millions*. London 1935, blz. 63—66 en blz. 72—73 en A. B l o c k t. a. p. blz. 42 en 39—40.

doch het grootste deel der kassen is een verbeterde uitgave der z.g. terminating building societies; zij zijn z.g. serial societies, dat zijn kassen, die een groot aantal gesloten spaardersgroepen naast elkander hebben gevormd¹⁾.

Volgens Bellman hebben de Building and Loan Associations tusschen 1918 en 1932 tot een bedrag van ruim 18.500 millioen dollar aan hypothecaire geldleeningen verstrekt, v.n.l. bestemd voor den bouw of den aankoop van een eigen huis, terwijl het aantal leden eind 1934 moet zijn geweest $9\frac{1}{4}$ millioen en de activa bedroegen 7.000 millioen dollar²⁾.

De snelle ontwikkeling der Amerikaansche kassen is voor het grootste deel te danken aan de liefde voor de eengezins-woning en het streven der bevolking naar economische zelfstandigheid, waaraan deze kassen op bijzondere wijze tegemoet komen door elkeen in de gelegenheid te stellen zijn spaargelden in kleine bedragen bij de kas te storten om, indien voldoende is gestort, een leening te verstrekken ter verkrijging eener woning, die in maandelijksche bedragen, bestaande uit aflossing en rente, terug kan worden betaald.

Het is dan ook niet te verwonderen, dat het overgrootste deel van de leden der bouwspaarkassen arbeiders en andere gesalarieerden zijn³⁾.

Verder dienen mede ter verklaring der ontwikkeling, dat de spaarbanken e.d. een lagere rente vergoeden, fiscale voordeelen verbonden zijn aan het storten van gelden bij de Building and Loan Associations, de Amerikaansche bevolking zeer veel spaart, en deze bevolking gaarne bereid is goederen op afbetaling te koopen.

Het afbetalinssysteem is, zooals bekend, in de Vereenigde Staten zeer sterk verbreid, veel meer dan op het Continent⁴⁾.

¹⁾ Harold Bellman. The Thrifty Three Millions. London 1935, blz. 280.

²⁾ Harold Bellman t.a.p. blz. 280. Zie ook A. Block t.a.p. blz. 128—130.

³⁾ H. Clark and F. Chase. Elements of the modern Building and Loan Associations. New-York 1934, blz. 23.

⁴⁾ Seligman Edwin. The economics of instalment selling, New-York 1932.

Een bevolking, gewend aan dit systeem, het als heel normaal beschouwend, artikelen van meer of minder langen gebruiksduur te koopen en te betalen door afzondering van een gedeelte van het in de toekomst te ontvangen inkomen, dus gewend verschillende inkomensdeelen vele jaren vast te leggen voor bepaalde doeleinden, moet zich wel bijzonder tot de bouwspaarkassen aangetrokken gevoelen, zeker indien, zooals dit het geval is, het maandelijksche aflossingsbedrag in een juiste verhouding tot het inkomen wordt vastgesteld en de kassen elken deelnemer, of hij spaarder of leener is, laten deelhebben in de winst, die zij maken. Vaak wordt de hypothecaire geldleening der bouwspaarkas dan ook gebruikt ter aflossing van z.g. land-contracts; dat zijn overeenkomsten, waarbij een huis wordt verhuurd met het doel, dat de huurder eigenaar zal worden. De toekomstige eigenaar betaalt dus de huur zoolang, totdat de in de overeenkomst vastgestelde betalingen zijn gedaan, waarna hem het huis in eigendom wordt overgedragen. Een afbetalings-systeem dus, waarbij meestal direct bij afsluiting van het contract door den aspirant-eigenaar een aanbetaling geschiedt van 5—15 % van den koopprijs.

Daar nu de termijnbetalingen door den toekomstigen eigenaar veelal hooger zijn dan de betalingen te verrichten bij een bouwspaarkas, is het te begrijpen, dat de eigendom-verwachter zoo mogelijk tracht een hypothecaire geldleening te verkrijgen eener Building and Loan-Association, waardoor hij onmiddellijk eigenaar wordt en goedkoopster woont ¹⁾.

Wij willen dit overzicht besluiten met het aanhalen van eenige zinnen uit een speech van Th. Rt. Hon. Neville Chamberlain M. P., gehouden in zijn kwaliteit van minister van gezondheid in Juni 1927 bij een bezoek aan de Abbey Road Building Society, waarin deze wijst op de groote beteekenis der building societies, die in vorenstaande gegevens tot uiting is gekomen ²⁾: „It (the building society movement) was a revolution which unlike some other revolutions, destroyed nothing, and harmed

¹⁾ Zie uitvoerig Block t. a. p. blz. 263/264.

²⁾ Aangehaald in „The silent revolution” by Harold Bellman, London 1928, blz. 14.

nobody, but might truly be said to be lifting a whole section of the community from a position of dependence to a state of independence — from a position of uncertainty and insecurity to a state in which comparative certainty and stability were assured to them''; en verder: „This movement (B.S.) was having a profound effect upon the habits and the attitude of the nation''.

HOOFDSTUK III.

DE DUITSCHE BOUWSPAARKASSEN.

In de tweede helft der vorige eeuw ontstond in Duitschland een uitgebreide literatuur over de woningvoorziening en daarmee samenhangende technische en financiële problemen, waarvan de verklaring is te zoeken in den woningnood, speciaal bestaande bij de arbeidersbevolking. Eenige schrijvers, o.a. Huber, Engel en Emil Sax bestudeerden in verband hiermede de building societies, terwijl in 1885 de „Bausparkasse für Jedermann” door Pastor Fr. von Bodelschwing te Bethel werd gevestigd ¹⁾.

Een en ander heeft echter niet tot resultaten gevoerd ²⁾. Spreekt men over de Deutsche bouwspaarkassen, dan heeft men daaronder te verstaan die kassen, die sedert 1924 gevestigd zijn en een geheel eigen schepping zijn van eenige idealisten, onbekend met hetgeen reeds ruim een eeuw in Engeland op het terrein van het bouwspaarkaswezen tot stand was gebracht.

De oorzaken, die tot het ontstaan der bouwspaarkassen hebben geleid, liggen op het terrein der woningmarkt en kapitaalmarkt. Tijdens den wereldoorlog was de woningbouw zeer gestagneerd, zoodat er een groot woningtekort aanwezig was. De behoefte aan woningen werd einde 1923 geschat op 800.000 ³⁾. Daarbij kwam de inflatie, die het kapitaal der Deutsche volkshuishouding terugbracht tot een fractie van wat het vóór 1913 was, gevolgd door een deflatie, waardoor geld voor het bouwen van woningen slechts tegen zeer hooge rente te verkrijgen was. Volgens mededeelingen van het Institut für Konjunkturforschung bedroegen

¹⁾ Dr. A. Krahn und Dr. B. Kaltenboeck. Das deutsche Bausparen, Berlin 1931, blz. 7.

²⁾ Kleinschmidt: Geschichte, Ideengehalt und Sozial-ökonomische Bedeutung des Bausparkassenwesens, Leipzig 1934, blz. 30 e.v.

³⁾ Werner Lehmann. Beiträge zur Entwicklung des privaten Bausparwesens, Berlin 1940, blz. 5.

de netto-kosten voor eerste hypotheke in % per jaar respectievelijk: 1925 10.5, 1926 9.25, 1927 8.49, 1928 9.33, 1929 9.87, 1930 9.21¹⁾.

Het is dus niet te verwonderen, dat er bij een dergelijken rentevoet weinig woningen werden gebouwd; mede doordat wettelijke maatregelen het stijgen der huurprijzen tegengingen. Anderzijds was de vraag naar woningen voor belegging zeer groot in verband met het feit, dat er door de inflatie een vlucht uit het geld in de goederen ontstaan was, die zich ook nog bleef uiten na de stabilisatie van de mark. Een voorliefde ontstond voor het hebben van een eigen woning, als de beste en veiligste belegging der spaargelden. Het was in deze voor de Deutsche volkshuishouding zoo uiterst moeilijke omstandigheden, dat de idee werkelijkheid werd om kassen te stichten, die gebaseerd op samenwerking en onderlinge hulpverlening der leden, spaargelden zouden bijeenbrengen van de leden, om die weer aan de leden door te geven ter verwerving van een eigen huis. Deze kassen geheel aangewezen op de deelnemers zouden autarkisch zijn, geheel los staan van de verhoudingen op de geld- en kapitaalmarkt en daardoor hun voorwaarden voor spaargelden en leeningen kunnen stellen, zooals dat in het belang van de leden het meest wenschelijk zou zijn.

De stichter der eerste bouwspaarkas was de drogist Georg K r o p p; de kas werd opgericht te Wüstenrot in April 1924 en genoemd „Gemeinschaft der Freunde"²⁾. K r o p p was een idealist, die groote belangstelling had voor de Bodenreform-beweging van D a m a s c h k e en zijn leerlingen en reeds vóór den wereldoorlog een plan voor een bouwspaarkas had ontworpen³⁾.

Zijn doel was om elke familie een eigen huis te bezorgen op zoo kort mogelijken termijn en op de minst bezwarende voor-

¹⁾ Vermeld door Werner Lehmann t.a.p. blz. 4.

²⁾ Kleinschmidt t.a.p. blz. 48 e.v.

³⁾ Dr. Ir. H. G. v. Beusekom vergist zich dus als hij schrijft: „In dien tijd (na-oorlogstijd) is min of meer toevallig de gedachte gegroeid van het samenvoegen van de spaarpenningen van vrienden en bekenden om door zoogenaamd collectief sparen den grondslag te leggen voor een niet voor inflatie vatbaar eigen bezit". Bouwspaarkassen in Economisch Statistische Berichten, jrg. 24, no. 1207, blz. 136.

waarden. De Gemeinschaft der Freunde nam alleen maar gelden van deelnemers op en leende slechts geld aan de deelnemers, zoodat het duidelijk is, dat de leiding van de kas zich niet behoefde te interesseeren voor den rentestand van de geld- en kapitaalmarkt, indien voldoende spaarders bereid werden gevonden hun spaargelden bij de kas te storten. De directie begon dan ook over de besparingen een rente te vergoeden en over de leeningen een rente te vragen, die belangrijk lag beneden den algemeenen rentestand, resp. 3 % en 5 % ¹⁾.

Van 1924 tot 1928 volgt dan de opbouwperiode der bouwspaar-kasbeweging. De volgende kas werd gevestigd door een idealist, die echter meer utopist was, n.l. Heilmann, een architect, die als ideaal der bouwspaar-kasbeweging stelde de afschaffing van de rente. De door hem in 1925 opgerichte „Deutsche Bau- und Siedlungsgemeinschaft” te Darmstadt, vergoedde dan ook geen rente over de inleggelden en vroeg voor de verstrekte leeningen geen interest. De kosten der kas werden bestreden door het heffen van kostenbijdragen van de leden. Ook deze kas had een groot succes, mede doordat zij sterk sprak tot de verbeelding van vele eenvoudige lieden, die allen gebukt gingen onder een zwaren rentelast en meenden, dat de rente-slavernij een der voornaamste oorzaken was van de slechte economische omstandigheden. Deze kas heeft een groot aantal later opgerichte kassen tot voorbeeld gediend ²⁾.

In 1926 werd te Berlijn gevestigd de Deutsche Evangelische Heimstättengesellschaft, een kas tot stand gebracht op initiatief der Evangelische Kerk, ter bestrijding van den woningnood en ter bevordering van het eigen-huis-bezit; over inleggelden en leeningen werd een relatief lage rente berekend ³⁾.

Op initiatief van Lubahn, een postbeambte, kwam in 1928 tot stand de „Beambtenbausparkasse”, speciaal bestemd voor ambtenaren. Ook deze kas vergoedt rente over de spaargelden en vraagt rente voor de verstrekte leeningen ⁴⁾.

¹⁾ C. de Jager vergist zich indien hij meent, dat de Gemeinschaft der Freunde op rentelooze basis zou zijn begonnen. Accountancy Nov. 1932, jrg. 30.

²⁾ Kleinschmidt t.a.p. blz. 52 e.v.

³⁾ Kleinschmidt t.a.p. blz. 69 e.v.

⁴⁾ Kleinschmidt t.a.p. blz. 60 e.v.

Dat de nieuwe kassen zonder rente of met een in verhouding tot den algemeenen rentevoet lage rente moesten beginnen, is duidelijk, daar anders de leiders der kassen zou zijn voorgehouden, zooals Altdorfer opmerkt: „Dasz es zur Baufinanzierung auf diesem Wege (n.l. normale debet- en creditrente) bereits eine genügende Anzahl von Instituten in Deutschland gäbe”¹⁾.

Hiermede is de periode van opbouw afgesloten en begint de Gründer-periode, ondanks alle heftige aanvallen, die de nieuwe beweging te doorstaan had, v.n.l. van de zijde der directeuren van spaarbanken en hypotheekbanken. In de jaren 1929 en 1930 werden ongeveer 350 kassen gevestigd, de meeste overnemend het systeem der Deutsche Bau- und Siedlungsgemeinschaft en dus werkend zonder debet- en creditrente, eenige zich aansluitend bij het systeem der Gemeinschaft der Freunde. Vele dezer kassen moesten echter na korteren of langeren duur den strijd om het bestaan opgeven, tengevolge van foutieve leiding of onjuisten opzet, zoodat er per 1 Januari 1940 in Duitschland zonder de nieuwe gebieden, nog slechts 30 particuliere kassen bestonden.

De concurrentie, die de bouwspaarkassen de spaarbanken aandeden, was zoo groot, dat het Deutsche Sparkassen- und Giroverband, ondanks alle bezwaren van deze zijde tegen het bouwspaarkaswezen naar voren gebracht, in 1929 besloot eveneens over te gaan tot de oprichting van bouwspaarkassen, de z.g. publieke bouwspaarkassen, meestal onzelfstandige afdeelingen der gewestelijke Sparkassen- en Giro-Verbände, waarbij als het v.n. doel ter voorkoming van concurrentie met de spaarbankafdeeling was het verstrekken van geldleeningen gedekt door tweede hypotheek²⁾. Het aantal dezer kassen bedraagt heden waarschijnlijk 16.

Gezien den onstuimigen groei konden vele teleurstellingen bij de deelnemers niet uitblijven; teleurstellingen, die hun oorzaak niet alleen vonden in ondeskundige bedrijfsleiding, te groote beloften te goeder trouw aan de spaarders gedaan en niet mathematisch verantwoorde toedeelings-systemen der geldleeningen, doch ook in fraude en oplichting der initiatiefnemers. Daar het publiek wel groote belangstelling voor het nieuwe systeem aan den dag legde, doch zonder de risico's te kennen en inzicht te hebben

¹⁾ Bausparkassen-Problematik. Die Bank, Jrg. 29, 1936, blz. 362.

²⁾ Lehmann t.a.p. blz. 18/19.

in de werkwijze der bouwspaarkas, was een wettelijke regeling absolute noodzaak geworden om aldus de spaargelden van een groot aantal economisch-zwakke personen te beschermen¹⁾. Daarbij kwam nog de aandrang van de goed-werkende, bona-fide kassen bij de overheid tot het verkrijgen van overheidstoezicht om aldus te voorkomen, dat het geheele bouwspaarkaswezen den terugslag zou ondervinden van de fouten en mislukkingen van een aantal kassen. Op 6 Juni 1931 kwam na moeizame discussies tot stand „Das Gesetz über die Beaufsichtigung der Private Versicherungs-Unternehmungen und Bausparkassen”, welke wet op 1 October 1931 in werking trad.

Deze wet houdt o.a. in concessie-plicht voor op te richten bouwspaarkassen, voorschriften omtrent den juridischen ondernemingsvorm, die moet zijn de N.V. of de Gesellschaft mit beschränkter Haftung, en aanwijzing van een vertrouwensman door het contrôle-instituut bij elke kas, wiens taak het is vooral de planmatige verdeling der leeningen aan de spaarders te controleren. Het toezicht op de private bouwspaarkassen werd opgedragen aan het Reichsaufsichtsamt für Privatversicherung; het toezicht op de publiekrechtelijke kassen berust bij de overheden der verschillende gouwen, resp. bij het Reichswirtschaftsministerium. Het Reichsaufsichtsamt is belast met het afgeven van de concessie na nagegaan te hebben de moraliteit en de deskundigheid der leiders, het kapitaal, de statuten en de werkwijze, o.a. den langsten en kortsten wachttijd der spaarders, of de prestaties der bouwspaarders en de leeningen rente zullen dragen of niet, of en hoe de spaarders in groepen zullen worden samengekoppeld, het verdeelingsplan, hoe de beheerskosten gedekt zullen worden, hoe de reserves gevormd zullen worden en of en hoe leeningen zullen worden opgenomen om een snellere toedeling der leeningen aan de spaarders te kunnen bewerkstelligen.

Tevens houdt de wet een aantal voorschriften in met betrekking tot de algemeene spaar- en leenvoorwaarden.

Deze algemeene condities moeten o.a. inhouden de hoogte der prestaties van de bouwspaarders en het gevolg van niet tijdig

¹⁾ Volgens Dr. Harold von Waldheim, Das Bausparen, Berlin, 1931, waren er in 1931 meer dan 200.000 bouwspaarders, blz. 1; volgens Kleinschmidt ongeveer 370.000, t.a.p., blz. 95, noot 136.

storten der te sparen bedragen, hoogte en vervaltijd van de leeningen door de kas uitgegeven, duur van den wachttijd onder opgave van den langsten en kortsten wachttijd en de voorwaarden waarvan toedeeling en uitbetaling der leening afhangt.

Verder worden de kassen verplicht jaarlijks balansen, exploitatierekeningen en jaaroverzichten in te leveren.

Een gezonde basis voor den verderen uitbouw van het bouwspaarkaswezen was hiermede gelegd; het vertrouwen van het publiek werd juist door deze regeling van overheidswege versterkt, wat voor de bestaande kassen van groote beteekenis was.

De invloed van het Reichsaufsichtsamt was zeer groot, wat o.a. blijkt uit het feit, dat op 1 October 1931, 266 kassen toegelaten waren om hun bedrijf uit te oefenen, welk aantal 31 Mei 1934 nog slechts 87 bedroeg. Deze zeer sterke daling van het aantal kassen vindt zijn hoofdoorzaak in de zuiveringsactie van het toezichthoudend orgaan¹⁾.

In de nu volgende jaren wordt door de leiders der kassen het bouwspaarkassysteem uitgebouwd en wordt er zeer ernstig gediscussieerd over de vraagstukken van den wachttijd, de behandeling van opgezegde bouwspaarcontracten, het rentelooze systeem en het opnemen van gelden van derden, niet bouwspaarders, het z.g. vreemd geld.

Bij de organisatie van het geheele bedrijfsleven na 1933 werden de particuliere bouwspaarkassen samengevoegd in de Fachgruppe Private Bausparkassen.

In 1933 werd aan de bouwspaarkassen een wisselcrediet van 100 millioen R.M. met vierjarigen looptijd verstrekt door de Deutsche Bau- und Bodenbank A.G. tot bestrijding der werkloosheid; immers met dit crediet kon sneller aan de spaarders een leening worden verstrekt. Daar het echter slechts voor vier jaar werd verleend, kon het wachttijd-verkortende effect slechts voor een deel der spaarders van beteekenis zijn. In 1934 werden belasting-faciliteiten ingevoerd voor bedragen, gestort bij een bouwspaarkas. In 1935 ontstonden groote moeilijkheden voor de bouwspaarkassen, daar de vraag werd gesteld of de kassen inderdaad wel noodig

¹⁾ Korsch: Die Reichsaufsicht über die private Bausparkassen, in: W. Lehmann, Beiträge zur Entwicklung des privaten Bausparwesens, Berlin 1940, blz. 133.

waren, of niet de reeds vele jaren bestaande en goed-functioneerende spaar- en hypotheekbanken in staat waren de financiering van het huizenbezit te verzorgen. Deze kwestie moet mede gezien worden in het licht van de in 1935 en volgende jaren in Duitschland gegroeide situatie. De overheid immers mobiliseerde toen alle beschikbare kapitalen voor de financiering van het vierjaren plan, dat zeer hoge eischen aan de overheidsfinanciën stelde. Liet men de bouwspaarkassen volledig vrij in het aantrekken en besteden van gelden, dan werd automatisch een gedeelte der gespaarde gelden aangewend in een bepaalde richting, n.l. voor den woningbouw en verloor de staat daarover dus beschikking en zeggenschap. Verder werd er in Duitschland alles op gezet om het economisch leven, dus ook de financiering, zoo rationeel mogelijk, zonder eenige verspilling of overbodige schakel te organiseren. Een definitieve beslissing van overheidswege echter, n.l. hoe de overheid de bouwspaarkassen wilde zien ontwikkelen, liet lang op zich wachten, meer dan drie jaren. Dat dit een zeer groote handicap voor de kassen was, is te begrijpen; immers de leiders der kassen wisten niet, waar zij aan toe waren, zoodat het verkrijgen van nieuwe deelnemers uiterst moeilijk was. Wel bleek steeds meer en meer, dat het noodzakelijk was, eenige nieuwe maatregelen te treffen ten aanzien o.a. van de bekorting van den wachttijd, de rentevergoeding, de kostenvergoedingen e. d.

Op 5 Maart 1937 werd eindelijk de wet van 6 Juni 1931 gewijzigd, waarbij het toezicht-orgaan grootere bevoegdheden verkreeg, terwijl tevens werd vastgelegd, dat het geoorloofd was in verband met door te voeren hervormingen der kassen, in te grijpen in de bestaande contractueele verplichtingen van de kas tegenover de leden.

De onzekere toestand waarin de kassen jarenlang verkeerden werd tenslotte opgeheven door de richtlijnen van het Reichswirtschaftsministerium van 11 April 1938. Deze richtlijnen beteeekenden een revolutie voor de Deutsche bouwspaarkassen; immers er werd niets minder in bepaald, dan dat de kassen zich voortaan zouden moeten beperken tot het verleenen van geldleeningen, met als zekerheid tweede hypotheek, zoodat het terrein der eerste hypotheek geheel werd vrijgegeven aan spaarbanken, hypotheekbanken, levensverzekeringsmaatschappijen en particulieren. Verder werd aan de kassen verboden deposito's op te nemen, terwijl voor-

geschreven werd, dat de kosten van beheer etc. bestreden moesten worden uit een rente-marge, een afsluitbijdrage en een uitkeeringsbijdrage, waarmede dus de rentelooze kas verboden werd. Ook werd de gesloten spaardersgroep verboden. Deze bepalingen hebben vele hervormingen, intern en extern, noodzakelijk gemaakt, zoodat het niet behoeft te verwonderen, dat de uitbouw der kassen gedurende de jaren 1936/1939 gering is geweest ¹⁾.

De bouwspaarkassen worden in § 112 van das Gesetz über die Beaufsichtigung der privaten Versicherungsunternehmungen und Bausparkassen gedefinieerd als volgt: „Privatunternehmungen, bei denen durch die Leistungen mehrerer Sparer ein Vermögen aufgebracht werden soll, woraus die einzelnen Sparer Darlehen für Beschaffung oder Verbesserung von Wohnungen oder Siedlungen oder zur Ablösung hierzu eingegangener Verpflichtungen erhalten”.

Het doel, dat de kassen op de allereerste plaats wenschten te bereiken, was iedere Duitsche familie een eigen huis te bezorgen. Dit blijkt uit den oproep van Georg Kropp in het eerste nummer van „Mein Eigenheim”, April 1924, die aanvangt als volgt: „Jeder Deutschen Familie ein eigenes Heim — so sollte es sein — und wie weit wie unendlich weit sind wir davon entfernt” ²⁾. Dat Kropp hiermede niets te veel beweerde, blijkt wel uit de volgende gegevens. Holtz raamt, dat in 1933 slechts ongeveer 7 % der bevolking in een eigen huis woonde ³⁾, terwijl het Institut für Konjunkturforschung het aantal families, dat einde 1935 zonder eigen huis was, schatte op 11½ millioen, terwijl de ongedekte woningbehoefte van koopkrachtige huishoudingen gesteld werd op minstens ¾ millioen ⁴⁾.

Om den woningnood op te heffen en het eigen-huis-bezit te bevorderen, waarvan de stichters der beweging het groote belang inzagen, werd de bevolking opgeroepen om op coöperatieven,

¹⁾ W. Lehmann. Beiträge zur Entwicklung des privaten Bausparwesens, Berlin, 1940, blz. 117—180.

W. Lehmann. Staat und Bausparkassen in Deutschland, Berlin 1938.

²⁾ Vermeld in: W. Lehmann. Beiträge zur Entwicklung des privaten Bausparwesens, Berlin, 1940, blz. 215.

³⁾ Wegweiser durch das Deutsche Bausparwesen, 1933, blz. 8.

⁴⁾ Das Deutsche Bausparwesen, 1936, Berlin, blz. 5.

collectieven grondslag een en ander te verwezenlijken. Slechts door samenvoeging van alle gelijkgerichte spaarkrachten, door wederzijdsche hulpverlening, door aankweeking van den spaarzin, door rationeele aanwending der bespaarde gelden voor het gestelde doel, kon in de jaren na de inflatie in Duitschland de bevolking van eigen woningen worden voorzien door het verleen van laag-rentende of rentelooze onopzegbare leeningen.

Daarnevens werd beoogd huiseigenaren door het verleen van goedkoope, zelfs rentelooze credieten, de mogelijkheid te geven de zwaar drukkende hypotheken af te stooten. Om dit echter te bereiken moest de bouwspaarkasbeweging zich wel stellen buiten het normale credietverkeer, gezien de ongunstige verhoudingen, die op de kapitaalmarkt aanwezig waren en hierboven geschetst zijn. Met het intreden van een normalere situatie na 1933 werd de mogelijkheid geopend de kassen in te schakelen in de bestaande financierings-organisatie van onroerende goederen, wat uiteindelijk volledig werd voltrokken in 1938, toen als doel der kassen van overheidswege werd vastgesteld de organisatie der tot dan toe practisch niet georganiseerde tweede hypotheekmarkt. Daar echter de spaarbanken, de hypotheekbanken, levensverzekeringmaatschappijen en particulieren, die voor het overgrootste deel de hypotheekmarkt van geldmiddelen voorzien, ook in Duitschland weinig belangstelling toonen voor kleine objecten en weinig interesse vertoonen voor perceelen in kleinere plaatsen, is de mogelijkheid voor de bouwspaarkas opengelaten ook een eerste hypotheek te verleen, indien andere instellingen daartoe niet bereid zijn, zoodat het geen verbazing zou wekken, indien de bouwspaarkas zich speciaal zal wenden tot de bevolking op het platteland en de kleinere plaatsen. In elk geval moet men de bouwspaarkas in Duitschland voortaan geheel zien als een zuiver financieringsinstituut, waarbij het doel, dat voorzat bij de oprichting der kassen, n.l. de bevordering van het onbelaste eigenhuis-bezit, op den achtergrond is gedrongen en het bouwspaarkas wezen veel van zijn aantrekkelijkheid voor de deelnemers heeft verloren.

Terecht schrijft Dr. Ir. H. G. van Beusekom: „Het ideaal van een onbelast eigen huis gaat hierdoor echter verloren. De spaarder wordt wel op een gemakkelijke wijze in staat gesteld in het bezit van een eigen huis te geraken. Tot een onbezwaard

bezit komt hij echter niet. Uit een oogpunt van de bevordering van de economische weerbaarheid van het volk heeft deze nieuwe Deutsche wetgeving het bouwsparen van een groot deel van zijn aantrekkelijkheid beroofd''¹⁾).

De deelnemers der kassen zijn voor een groot gedeelte personen, die behooren tot de klasse der lagere inkomen-trekkenden, daar de kassen vroeger weinig attractie hadden voor de meer gegoeden, in verband met de lage rente-vergoeding of zelfs geheel geen rente-vergoeding, terwijl zij heden voor deze groep van personen weinig kunnen beteekenen, daar haar werkzaamheden zijn teruggedrongen naar de tweede hypotheek.

Om een inzicht te geven tot welke klasse de deelnemers behooren, laten wij hier volgen een staatje, dat vermeldt het beroep van 75000 spaarders bij zeven groote en middelgroote private kassen in Duitschland en de Ostmark, berekend en samengesteld naar de verslagen van 1938²⁾:

Beruf	Anteil in v. h.
Gewerbetreibende	24.0
Arbeiter	23.4
Beamte	22.9
Angestellte	17.6
Freie Berufe.....	5.4
Juristische Personen	0.7
Sonstige	6.0

De deelnemers wonen meer in de kleine en middelgroote plaatsen, dan in de grootere, doch de afgesloten posten zijn in de grootere plaatsen belangrijk hooger³⁾.

Werden er vroeger veel kassen gesticht zonder in het bezit te zijn van een belangrijk eigen kapitaal, zoo begon b.v. de Gemeinschaft der Freunde haar werkzaamheden met een schuld aan den drukker, na 1931 verlangde het toezichthoudend orgaan steeds

¹⁾ Bouwspaarkassen, Economisch Statistische Berichten, jrg. 24, no. 1207, blz. 137.

²⁾ W. Lehmann. Beiträge zur Entwicklung des privaten Bausparwesens, 1940, blz. 308.

³⁾ P. Müller. Die Deutsche Kollektive Bausparkassen, Diss. Berlin 1932.

een voldoende eigen kapitaal. Een en ander is verder vastgelegd in den Erlass des Reichswirtschaftsministers betr. die Neuordnung des Bausparwesens, van 11 April 1938, waarin bepaald wordt, dat het eigen kapitaal der bouwspaarkassen in een juiste verhouding tot haar verplichtingen moet staan; een vaste verhouding tusschen eigen kapitaal en de verplichtingen is echter nog niet voorgeschreven (art. 15). Het eigen kapitaal heeft bij de bouwspaarkas vooral de functie van het scheppen van vertrouwen bij het publiek en het opvangen van eventueele verliezen op uitstaande hypotheken.

Zooals reeds gezegd zijn de leden der Deutsche bouwspaarkas allen personen, die een leening wenschen te ontvangen, dit in afwijking van de Building Societies. De deelnemer schrijft in voor een bepaald bouwkapitaal, de z.g. Bausparsumme en verplicht zich regelmatig maandelijks een bepaald bedrag te storten bij de kas; de hoogte der bijdrage hangt af van de tarieven van de kas. De deelnemer had vroeger niet het recht zijn contract op te zeggen, wat ook juist moet worden geacht, om liquiditeitsmoeilijkheden voor de kas te voorkomen, doch gezien de bezwaren voor de spaarders daaraan verbonden, is bij den hierboven genoemden Erlass voorgeschreven, dat in het algemeen na hoogstens een jaar de kas de spaarbijdragen van een opgezegd contract moet terugbetalen (art. 10).

Om de deelnemers sneller een leening te bezorgen en hen dus eerder hun doel te doen bereiken zijn er in den loop van den tijd door verschillende kassen, nadat de rentestand op de kapitaalmarkt wederom een redelijk niveau had bereikt, pogingen ondernomen om van derden geld te verkrijgen, het z.g. Freundgeld en Fremdgeld, een en ander naar analogie der Building Societies.

Freundgeld werd opgenomen van spaarders, die slechts een belegging voor hun geld zochten, o.a. door de Gemeinschaft der Freunde, of van spaarders, die te zijner tijd mogelijk wel een leening wenschten te ontvangen, doch die nog geen beslissing konden nemen over de hoogte van het te contracteeren bouwkapitaal. Het resultaat was echter zeer gering, waarvan de v.n. oorzaak is te zoeken in het feit, dat bij de oprichting der kassen in tegenstelling met Engeland, in Deutschland een goed georganiseerd spaarbankwezen aanwezig was, en de pandbrieven der hypotheekbanken goede, bekende beleggingspapieren zijn met

grootere wettelijke zekerheid dan de bouwspaarkassen kunnen bieden. Het Fremdgeld trachtten eenige kassen te verkrijgen door hun hypothecaire vorderingen te verpanden, wat echter groote moeilijkheden bood in verband met de lage rente, die de kassen van de leeners vroegen. Het Rijk stelde, zooals hiervoor reeds vermeld, een wisselcrediet van 100 millioen R.M. ter beschikking, dat echter na 4 jaar afgelost moest zijn¹⁾.

Ondanks groote inspanning moest worden geconstateerd, dat de pogingen tot bekorting van den wachttijd der spaarders door middel van opname van gelden van niet-deelnemers geen succes hebben gehad. In bovengenoemden Erlass van 1938 werd aan de kassen verboden spaargelden en deposito's op te nemen van personen, die geen bouwspaarcontract afsluiten. Slechts het opnemen van Fremdgeld in den vorm van leeningen is toegestaan, mits met toestemming van het Aufsichtsamt (art. 8 c). Als redenen voor dit besluit vermeldt Lehmann, dat de financiering der Overheidsuitgaven het niet toelaat, dat gewone spaargelden direct bestemd worden voor een bepaald doel, in casu woningbouw en „Vor allem der Staat an der Möglichkeit interessiert ist, die in der privaten Eigenheimbau zu investierenden Kapitalien nach Bedarf lenken zu können um — ausschliesslich oder überwiegend — bestimmte Gruppen von Volksgenossen oder bestimmte Bauklassen bevorzugt zu behandeln", wat bij een financiering via de bouwspaarkas niet mogelijk is, daar hier het plan van toekenning der leeningen, aangehouden door de kas, beslist over de besteding der gelden²⁾, terwijl rationalisatie van het credietwezen medebracht, dat het toch reeds overbezette crediet-apparaat nog niet meer uitgebreid werd door het toestaan aan de bouwspaarkassen van het aantrekken van onderdeelen van het credietwezen, tot dan toe weinig of niet door de bouwspaarkassen bestreken³⁾.

Het fonds waarover de kas kan beschikken voor het uitgeven van leeningen aan de spaarders bestaat uit de verplichte maande-

¹⁾ W. Lehmann. Beiträge zur Entwicklung des privaten Bausparwesens, Berlin 1940, blz. 34 t/m. 46.

²⁾ W. Lehmann. Heranziehung freier Spargelder durch Bausparkassen, Bank-Archiv, Jrg. 1939, blz. 464.

³⁾ W. Lehmann. Beiträge zur Entwicklung des privaten Bausparwesens, Berlin 1940, blz. 42.

lijksche spaarbijdragen der deelnemers en eventueel de reserves, alsmede uit de aflossingsbedragen plus rente, gestort door de deelnemers, die een leening ontvingen, eventueel vermeerderd met de bijdragen van de deelnemers te vragen bij het tot stand komen der overeenkomst en het toekennen der leening, en verminderd met de kosten van beheer, bedragen toe te voegen aan de reserves en de bedragen in kas te houden voor het betalen der opgezegde spaarcontracten. Deze samenstelling van het fonds heeft tot gevolg, dat het onmogelijk is alle deelnemers direct op korten termijn de leening te verstrekken ¹⁾. Het is dan ook niet verwonderlijk, dat practisch vanaf het ontstaan der kassen de duur van den wachttijd van de deelnemers in het middelpunt der belangstelling heeft gestaan en dat velerlei maatregelen zijn overwogen en in praktijk gebracht om den wachttijd, die met het langere bestaan der kas in lengte toenam, te bekorten ²⁾. Eenige maatregelen hebben wij hierboven al vermeld, n.l. het aantrekken van Freund- en Fremdgeld. Daarnaast maakten de kassen propaganda voor het doen van extra stortingen door de spaarders en het versterkt aflossen. Andere middelen waren het afstooten naar andere instellingen van hypotheeken, waarop een groot bedrag was afgelost, de deelnemers te bewegen na aflossing der leening, nog eenigen tijd door te sparen ten voordeele van hun mededeelgenooten en het zich beperken tot het verschaffen van tweede hypotheeken ³⁾.

Al deze pogingen kunnen wij buiten beschouwing laten, daar bij de hervorming van 1938 beslist werd, dat de kassen zich zullen hebben te beperken tot het verstrekken van tweede hypotheeken met bezorging van een eerste hypotheek van de kapitaalmarkt, waardoor de wachttijd sterk werd verkort (Erlaß art. 1). Verder laat de Erlaß toe, dat de spaarders extra-stortingen doen om den wachttijd te bekorten, alsmede dat de kassen leeningen op

¹⁾ Lehmann vermeldt, dat de spaarprestaties der deelnemers van de particuliere bouwspaarkassen in Deutschland, Altreich, bedroegen in 1938 4.2 %, de spaar- en aflossingsbedragen 8.1 % van het gecontracteerde bouwkapitaal, dat nog niet tot uitkeering was gebracht. Beiträge zur Entwicklung des privaten Bausparwesens, Berlin, 1940, blz. 83.

²⁾ Lehmann constateert, dat met toename van de bestaansduur der kas, de wachttijd tendeert 12 tot 15 jaar te worden, t. a. p. blz. 29.

³⁾ Lehmann t. a. p. blz. 29 t/m 76.

langen termijn opnemen (art. 8). Heeft de deelnemer aan bepaalde voorwaarden voldaan, n.l. gedurende 18 maanden regelmatig zijn gecontracteerde stortingen verricht (Erl. art. 9), dan kan hij voor een leening in aanmerking komen; immers dan blijkt, dat de spaarder in staat is te sparen en kan de kas het risico aan de verstrekking der leening verbonden, beoordeelen.

Het toekennen der leeningen geschiedde op velerlei wijze. Zoo maakte men bij het vestigen der eerste kassen gebruik van het uitlotingssysteem, zooals dit ook het geval was bij de eerst gevestigde building societies. Daar dit systeem echter spoedig onhoudbaar bleek, werd overgegaan tot een toekenning der leeningen volgens sleutelgetallen en werd ingevoerd het z.g. „Zeit-mal-Geld-systeem”, terwijl eenige kassen het lijsten-systeem bleven voeren, waarbij toekenning dus geschiedde volgens het nummer van deelname. Daar ook dit laatste systeem niet de extra-besparingen der deelnemers tot haar recht doet komen, heeft het overgrootste deel der kassen het Zeit-mal-Geld-systeem gekozen, waarbij het mogelijk is den wachttijd voor elken spaarder eenigermate vast te stellen en de extra-besparingen der deelnemers invloed te doen hebben op den wachttijd der deelnemers, die zich extra-inspanning getroosten.

Bij het Zeit-mal-Geld-systeem wordt in rekening gebracht de tijd, gedurende welke een deelnemer lid is, alsmede het bedrag dat hij aan de kas ter beschikking heeft gesteld en den tijdsduur, dat de gespaarde bedragen bij de kas besteding hebben gevonden. „Das Zeit-mal-Geld-system gibt ein gutes Mass wieviel und wie lange ein Sparer durch seine Sparleistungen dem gemeinsamen Zweck gedient hat”¹⁾.

In het algemeen formulier, inhoudende de voorwaarden voor toetreding tot een bouwspaarkas met omschrijving van de rechten en plichten der leden en van de kas, uitgegeven door de Fachgruppe Private Bausparkassen, wordt het systeem als volgt omschreven:

„Für die jeweils für ein Kalendervierteljahr aufzustellende Zuteilungsreihenfolge sind die Bewertungsziffer und das Listendatum des Vertrages am Ende des jeweils vorletzten Kalender-

¹⁾ Dr. A. Krahn und B. Kaltenboeck: Das deutsche Bausparen, Berlin, 1931, blz. 48 t/m 58, waar de toekenningssystemen behandeld worden.

vierteljahres (Zuteilungstichtag) massgebend. Die Bewertungsziffer ist die Summe sämtlicher an den jeweiligen Monatsletzten ausgewiesenen Sparguthaben, geteilt durch die Bausparsumme. Die höchste Bewertungsziffer hat den Vorrang.

Das Listendatum des Vertrages bestimmt sich nach dem Tage des Eingangers des ersten Sparbeitrages. Für die Zuteilung entscheidet die Reihenfolge der Listendatum''.

De kwesties der open en gesloten spaardersgroepen en van rentelooze of rentedragende kassen, die nauw samenhangen met de problemen van den wachttijd en de toekenning, kunnen wij voorbij gaan, daar deze nog slechts historische beteekenis hebben, daar bij de hervorming van 1938 verboden werden en de gesloten spaardersgroep en de rentelooze kas (Erlass art. 13 en art. 11). Voorgeschreven is, dat over de gespaarde bedragen een rente moet worden vergoed, die overeenstemt met den algemeen geldenden rentevoet; de kassen betalen ongeveer $2\frac{1}{2}$ —3 %.

Wordt een leening aan den deelnemer toegekend, wat in elk geval nimmer geschiedt, tenzij hij 20 % van het bouwkapitaal zelf heeft gespaard, dan ontvangt hij deze, nadat door hem een tweede hypotheek is verleend ¹⁾. In uitzonderingsgevallen kan de kas ook een eerste hypotheek aannemen, n.l. als de kas geen eerste hypotheeknemer kan vinden. De kas is verplicht zoo eenigszins mogelijk een eerste hypotheek tot 40 % van het bouwkapitaal van derden te verstrekken, zoodat de kas zelf als tweede hypotheek maximaal kan nemen 40 %, mits bouwkapitaal en waarde van het onderpand met elkander overeenstemmen, daar slechts 80 % van de waarde beleend mag worden.

Vanzelfsprekend moeten door de kas, in verband met deze regeling, een aantal maatregelen worden getroffen ter zekerstelling van de tweede hypotheek, o.a. zal zij met de eerste hypotheccaire crediteuren moeten overeenkomen, dat de geldleening niet mag worden opgezegd zoolang de debiteur zijn verplichtingen

¹⁾ Voor 1938 was het steeds een eerste hypotheek. De publieke bouwspaar-kassen gaan verder; deze beleenen meer dan 80 %, indien de spaarder een leening krijgt toegekend, terwijl de 20 % eigen kapitaal nog niet is gespaard; dan wordt voor meerdere zekerheid gevraagd cessie van loon, een borgstelling e.d. Zie: Die Problematik der Bausparkassen door Baurat Weiss, im Wirtschaftsdienst, Heft 10, 9 Maart 1930, blz. 392—398.

nakomt, en beperkte aflossingen op de eerste hypotheek moeten bedingen zoolang de tweede hypotheek niet is gedelgd¹⁾.

De leening is behoudens bijzondere omstandigheden onopzegbaar en moet afgelost worden door maandelijksche stortingen waarin begrepen is de verschuldigde rente, die in het algemeen 5—5½ % is; de kas kan maximaal gaan tot 6 %. De leeningen worden alleen verstrekt op woningen en speciaal op woningen bestemd om door eigenaren te worden bewoond. Het nemen van hypotheek op fabrieken en overwegend voor het uitoefenen van een bedrijf gebruikte gebouwen, is aan de kas verboden (Erlass art. 5).

Verder is bepaald, dat het maximum te contracteeren bedrag 50.000 R.M. mag zijn, inbegrepen de eerste hypotheek, om aldus te groote risico's te voorkomen (Erlass art. 6).

De rente- en aflossingsannuïteit van de particuliere bouwspaar-kassen bedroeg vóór de hervorming van 1938 5.5—6.5 % van het gecontracteerde bouwkapitaal. Heden is de rente- en aflossings-annuïteit voor een tweede hypotheek ongeveer 6—8 % van het bedrag der gecontracteerde leening op tweede hypotheek²⁾.

Verschillende kassen, evenals de building societies, eischen van de deelnemers bij uitkeering der leening, dat zij een levens-verzekering sluiten, waardoor de credietverleening geheel zonder risico kan geschieden; sterft immers de deelnemer dan wordt uit de uitkeering der verzekeringsmaatschappij de schuld aan de kas gedelgd, terwijl het de nagelaten betrekkingen in vele gevallen van groote moeilijkheden verlost. In verband met de grootere risico's verbonden aan de uitoefening van het bedrijf, dat beperkt is, zooals wij hebben gezien, tot het verleen van tweede hypotheek, trachten de kassen de reserves te versterken, die dus naast het eigen kapitaal dienst moeten doen om eventueele verliezen op te vangen, alsmede gewenscht en noodzakelijk zijn om

¹⁾ Gegevens over de ontwikkeling der kassen na 1938 staan ons zeer beperkt ter beschikking. In het jaarverslag 1940 der Bausparkasse Mainz A.G. vinden wij echter vermeld, dat 846 leeningen onder eerste hypothecair verband werden verstrekt tot een bedrag van R.M. 4.454.400 en slechts 73 leeningen op tweede hypotheek tot een bedrag van R.M. 670.000. Zeer voorzichtig is hieruit te concludeeren, dat het de bouwspaar-kassen niet gelukt voldoende eerste hypotheek bij derden te verkrijgen.

²⁾ W. Lehmann. Beiträge zur Entwicklung des privaten Bausparwesens, Berlin, 1940, blz. 104—105.

de spaarders, die de bouwspaarovereenkomst opzeggen, het door hen gespaarde bedrag met rente terug te betalen.

Was het kostenvraagstuk, de vraag n.l. waaruit de kosten der kas bestreden moesten worden, eenvoudig voor die kassen, die werkten met debet- en creditrente, moeilijk was het voor de rentelooze kassen, die sterk in de meerderheid waren. Vanaf de oprichting der kassen hebben de leiders der rentelooze bouwspaarkassen allerlei methoden toegepast om zooveel mogelijk alle spaarders gelijkelijk te belasten. Zoo werden naast entréegelden van de deelnemers, kostenbijdragen geheven gedurende den spaartijd en den aflossingstijd, later alleen gedurende den aflossingstijd; verder werd een grootere kosten-toeslag toegepast op de spaarders, die binnen een korten vastgestelden termijn hun leening ontvingen om daardoor het voordeel, dat zij trokken uit het vroegtijdig beschikken over een rentelooze leening ten nadeele van anderen, die langer moesten sparen, te nivelleren. Volgens mededeeling van Holtz heeft men uiteindelijk als het meest billijke systeem ingevoerd het heffen van een kostenbijdrage à fonds perdu tijdens den spaartijd en het innen van een loopende jaarlijksche bijdrage in de kosten gedurende den tijd van aflossing der leening. De bijdrage à fonds perdu was gewoonlijk 3 %, de jaarlijksche bijdrage na het ontvangen der leening 0.3 % ¹⁾.

Bij de hervorming der kassen in 1938 werd beslist, dat de rentelooze kassen omgezet moesten worden in rentegevende en rentevragende kassen, waarbij aansloot de bepaling, dat de kosten uit de rente-marge, die maximaal 3 % mag bedragen, bestreden moeten worden behoudens het recht der kassen om een entréegeld te heffen en een bedrag in rekening te brengen bij de toekenning der leening ²⁾.

Lehmann vermeldt, dat het entréegeld zeer verschillend is, dikwijls echter 2 % van het gecontracteerde bouwkapitaal bedraagt, terwijl de bijdrage bij toekenning der leening ongeveer

¹⁾ H. A. Holtz, Wegweiser durch das deutsche Bausparwesen, München, 1933, blz. 43.

²⁾ H. P. Die Bausparkassen in Deutschland, Mitteilungen des Hamb. Welt-Wirtschafts-Archiv. 1938, blz. 262 t/m 265.

3 % is van het op tweede hypotheek te ontvangen bedrag ¹⁾).

Evenals in Engeland is er in Duitschland bij de kassen een sterke concentratie te constateeren. Bedroeg het aantal kassen in Juli 1931 direct na de Gründerperiode 254 ²⁾, einde 1939 was dit aantal slechts 30 ³⁾, afgezien van de publiekrechtelijke bouwspaarkassen, wier aantal ongeveer 16 bedraagt.

De oorzaken van de vermindering van het aantal kassen is eenerzijds te zoeken in het liquideeren van een groot aantal kassen tengevolge van gebrek aan succes, onjuiste leiding, of weinig financiële weerstandskracht, en in het niet verleenen der vereischte concessie aan een aantal reeds werkende kassen, daar zij niet aan de minimaal gestelde eischen inzake eigen kapitaal en zakenplan voldeden, anderzijds door het samenvoegen van ondernemingen.

De v.n. oorzaak der concentratie is volgens Lehmann de rentabiliteit ⁴⁾, daar de kosten der kas slechts gedekt kunnen worden door een groote hypotheek-portefeuille, terwijl de verkrijging daarvan steeds moeilijker werd bij het intreden van normale renteverhoudingen op de hypotheekmarkt. Te verwachten is, dat het beperken der kassen tot het verleenen van tweede hypotheek, de concentratie-tendenz nog zal verscherpen, aangezien de inkomsten der kassen zullen dalen en groote reserves noodzakelijk moeten worden gevormd in verband met de grootere risico's.

Tevens zijn verschaffers van eerste hypotheek, zooals verzekeringmaatschappijen en hypotheekbanken, belangstelling gaan toonen voor het werk der bouwspaarkassen en hebben zij een deelname in het kapitaal der kassen verworven, wat niet verwonderlijk is, daar de bouwspaarkas immers de eerste hypotheek bij derden moet plaatsen ⁵⁾.

¹⁾ Die Bausparkassen nach der Reform, Der deutsche Volkswirt van 2 Februari 1940, no. 48, blz. 557 t/m 559.

²⁾ A. Krahn und B. Kaltenboeck. Das deutsche Bausparen, Berlin, 1931, blz. 115.

³⁾ De namen der kassen met inbegrip der Oostenrijksche, 10 in getal, vindt men bij Dr. W. Lehmann, Beiträge zur Entwicklung des privaten Bausparwesens, Berlin 1940, blz. X en XI.

⁴⁾ t. a. p. blz. 19 en 20.

⁵⁾ Lehmann, t. a. p. blz. 24.

Het doel, dat de stichter van de Deutsche bouwspaarkassen voor oogen stond was, zooals wij reeds vermeldde, elk gezin een eigen huis te bezorgen, om daardoor de menschen meer aan hun woonplaats te binden en hun meer levensvreugde te schenken. In dit licht bezien vervulden de kassen tot de hervorming van 1938 voornamelijk de functie van spaarbank, op coöperatieven grondslag, die dit bijzondere heeft, dat zij de bevolking tracht te stimuleeren tot sparen, ja meer te sparen, om daardoor het door velen begeerde goed, n.l. een eigen onbelast huis, te bereiken, hetgeen bereikt werd door het invoeren van verplicht maandelijks storten van vastgestelde spaarbijdragen. Daárnevens was de kas een hypotheekbank, daar zij, indien de spaarders voor een leening in aanmerking kwamen, hun een geldleening verstrekke onder hypotheecair verband, echter met deze eigenaardigheid, dat zij niet als doel had winst te maken, doch speciaal wenschte, dat de spaarder zoo spoedig mogelijk zijn leening zou aflossen, waartoe de amortisatie-leening, af te lossen in verplichte maandelijksche aflossings-sommen, de meest aangewezen weg was, terwijl deze hypotheekbank een voorliefde had voor kleine posten en bereid was ook in kleine plaatsen en dorpen leeningen te verstrekken en tevens niet alleen bereid was een eerste doch mede een tweede hypotheek te nemen. Gezien deze verschillende afwijkingen is het misschien beter deze instituten eerder te zien als verstrekkers van consumptief afbetalingscrediet, dan als hypotheekbank, mede doordat zij alleen maar credieten geven op woonhuizen en dan nog tot beperkte bedragen. Onjuist is het echter, zooals bij de hervorming van 1938 geschiedde, deze instituten op de allereerste plaats als financieringsinstellingen te beschouwen. Inderdaad vulden zij een financieel-technische leemte in het Deutsche credietapparaat aan, n.l. door het mede verstrekken van tweede hypotheeken, doch het doel was langs een zekeren, solieden weg, de deelnemers een onbelast eigen huis te bezorgen, waarbij dus het eigen huis op den voorgrond stond en de financierings-technische middelen ter bereiking van dit doel pas op de tweede plaats kwamen.

Deze doelstelling der kassen is echter bij den Erlass des Reichswirtschaftsministers betr. die Neuordnung des Bausparwesens van 11 April 1938 geheel op den achtergrond geraakt, ja wordt daarbij in het geheel niet meer vermeld. Immers in art. 1 der richtlijnen

wordt vastgesteld: „In der Gewährung zweiter Hypotheken ist das wichtigste Arbeitsfeld der Bausparkassen zu erblicken, da an zweite Hypotheken ein fühlbarer Mangel besteht, dem die Boden-Kreditinstituten und die Sparkassen nicht abhelfen können”.

Hiermede zijn de kassen zuiver financieringsinstituten geworden en wel hypotheekbanken ter verstrekking van tweede hypotheeken.

Het zelfde blijkt uit § 1 der Musterbedingungen für private Bausparkassen, opgesteld door de Fachgruppe Private Bausparkassen, waarin de doelomschrijving der bouwspaarkas als volgt is opgenomen: „Die..... nachfolgend Bausparkasse genannt, betreibt die Finanzierung von Wohnhäusern, insbesondere Eigenheimen”. De overheid heeft dus in het kader van de rationalisatie van het crediet-apparaat de kassen als zuivere credietinstellingen beschouwd en haar een functie toegekend in zooverre zij kunnen optreden als organisatoren der tweede hypotheekmarkt. Hierdoor wordt aan het bouwspaarkaswezen veel van zijn sociaal-economische beteekenis ontnomen. Van Beusekom constateert terecht naar onze meening: „Het ideaal van een onbelast eigen huis gaat hierdoor verloren”¹⁾.

De beteekenis der bouwspaarkassen voor de financiering van den woningbouw is relatief gezien gering, zooals blijkt uit de volgende gegevens te vinden bij Lütge²⁾:

Woningbouwfinanciering 1938 *).

Hypotheek van georganiseerde credietgevers:

	in millioen RM.
spaarkassen	400
part. en publ. levensverzekeringsmaatschappijen	160
sociale verzekeringsinstellingen	125
publiekrechtelijke credietinstellingen	175
particuliere hypotheekbanken	250
bouwspaarkassen	70—80

*) Nieuwbouw en verbouw zonder grond volgens schattingen van het Institut für Konjunkturforschung.

¹⁾ H. G. v. Beusekom. Bouwspaarkassen. Ec. Statistische Berichten, Jrg. 24, no. 1207, blz. 136.

²⁾ Friedrich Lütge. Wohnungswirtschaft, Jena, 1940, blz. 206.

publieke middelen:	
leeningen en subsidies van Rijk, Provincie,	in miljoen RM.
Gemeente	250
andere bronnen:	
particuliere hypotheeken, eigen kapitaal,	
overbruggings-credieten etc.	560

Tot het bedrag der financiën benodigd voor den woningbouw in 1938, in totaal ongeveer 2000 miljoen RM., droegen de bouwspaarkassen dus slechts 70 tot 80 miljoen RM. bij, verdeeld over ongeveer 9100 bouwspaarcontracten.

In de jaren 1933 en 1934, toen de kapitaalmarkt nog niet door regeeringsmaatregelen was geconsolideerd, was de betekenis der bouwspaarkassen veel grooter. Zoo verstrekten de georganiseerde credietgevers aan hypotheaire geldleeningen in 1933 en 1934 resp. 135 en 355 miljoen RM., waarvan voor rekening der bouwspaarkassen kwamen resp. 55 en 110 miljoen RM. Met de consolideering der kapitaalmarkt daalt de belangrijkheid der kassen. In de jaren 1935, 1936 en 1937 verstrekten zij resp. 70, 75 en 80 miljoen RM., terwijl de georganiseerde credietgevers tesamen uitleenden op hypotheek resp. 620, 1015 en 1135 miljoen RM.¹⁾

In 1939 werd door de kassen uitgedeeld een bedrag van ongeveer 120 miljoen R.M., welke stijging voornamelijk te verklaren is uit het afstooten van hypotheeken, waarop voldoende afgelost was, op de markt voor eerste hypotheeken²⁾. Het bedrag, dat einde 1938 bij de particuliere kassen nog niet was toegekend, bedroeg 1166 miljoen RM., verdeeld over 134.671 contracten. Het eigen kapitaal en de reserves der kassen beliepen op dat tijdstip rond 17 miljoen RM., banksaldi en effecten bedroegen 54.6 miljoen RM., gelden van derden opgenomen 19.8 miljoen RM., terwijl de uitstaande hypotheeken een waarde hadden van 290.7 miljoen RM.³⁾

Einde 1938 moet het aantal deelnemers der kassen in Groot-

¹⁾ Die Entwicklung der deutschen Bauwirtschaft im Jahre 1937. Bericht der deutsche Bau- und Bodenbank, A.G., Berlin, und der deutsche Gesellschaft für öffentliche Arbeiten, A.G., Berlin, blz. 58.

²⁾ W. Lehmann. Die Bausparkassen nach der Reform. Der deutsche Volkswirt, 2 Februari 1940, no. 18, blz. 557/559.

³⁾ W. Lehmann. Die privaten Bausparkassen 1938/39. Die Bank, Jrg. 33, 1940, blz. 62/64.

Duitschland bijna 300.000 hebben bedragen, aan wie door de particuliere en publieke bouwspaarkassen 1.2 milliard RM. ter beschikking werd gesteld, om daarmede eigen-woningbouw of koop van eigen woning te financieren of om een bestaande hypotheek af te lossen. Lehmann schat dat dit bedrag is besteed voor het bouwen van minstens 100.000 eigen woningen, terwijl de rest besteed zou zijn voor aflossing van gevestigde hypotheeken¹⁾.

De publieke kassen hadden einde 1938 aan leeningen uitstaan 70.2 miljoen RM., terwijl het aantal bouwspaarcontracten bedroeg rond 94.000 met een gecontracteerd bouwkapitaal van 488 miljoen RM.²⁾.

De ontwikkeling der inkomsten aan spaargelden en de uitgaven in den vorm van leeningen bij de particuliere bouwspaarkassen in het Altreich, blijkt uit het volgende schema te vinden bij Lehmann³⁾:

Ende des Jahres	Spareinlagen stand in Mill. RM.	Gesamtzu- teilungs- summe in Mill. RM.	Zahl der zuge- teilte Verträge
	1	2	3
1924 *)	0.019	0.01	1
1925	2.2	2.7	172
1926	13.6	18.2	1157
1927	41.5	47.5	3150
1928	72.2	96.3	6500
1929	112.4	159.9	11650
1930	160.5	242.0	17600
1931	209.1	319.9	25500
1932	235.0	380.6	31550
1933	247.7	463.4	40150
1934	250.7	544.5	49850
1935	269.6	605.0	57000
1936	290.7	672.3	64900
1937	302.5	739.1	73100
1938	304.6	809.1	82200

*) Für 1924 bis 1932 nach Schätzungen von Dr. Baars.

¹⁾ W. Lehmann. Beiträge zur Entwicklung des privaten Bausparwesens, Berlin 1940, blz. 6.

²⁾ Lehmann, t. a. p. blz. 19.

³⁾ t. a. p. blz. 310.

Het zou echter onjuist zijn uit de bovenstaande gegevens de beteekenis der bouwspaarkassen volledig te willen afleiden; immers de weergegeven cijfers geven niet aan de meerdere levensvreugde en welstand door de bezitters van een eigen huis verworven en de grootere spaardrift en dus vorming van eigen bezit, bij de lagere inkomenklasse door de kassen bevorderd. Ook al onttrekken de kassen zich aan een geheel zuivere beoordeeling hunner sociaal-economische beteekenis, toch mag wel naar onze meening geconcludeerd worden, dat zij een goede bijdrage gegeven hebben aan de vermeerdering van het eigen huis bezit in Duitschland, welk eigen huis bezit bij een groot aantal deelnemers steeds een niet te verwerkelijken ideaal zou zijn geweest, indien de kassen niet door een juiste toepassing van den spaardwang en van een redelijk afbetalingssysteem der ontvangen leening, dit ideaal tot werkelijkheid hadden gemaakt.

Dat de snelle ontwikkeling van het bouwspaarwezen in Duitschland niet onopgemerkt zou blijven was te verwachten. Het systeem werd dan ook practisch ongewijzigd overgenomen in 1925 in Oostenrijk, in 1930 in Zwitserland, in 1931 in Bulgarije en Denemarken, in 1932 in Frankrijk en Nederland en in 1933 in Palestina. In het algemeen is de ontwikkeling in deze landen bescheiden geweest, uitgezonderd in Oostenrijk en Zwitserland. Daar deze kassen echter geen nieuwe aspecten vertoonen, afwijkend van die in Duitschland, heeft een bespreking daarvan, voor het doel van deze studie, geen beteekenis.

Vele moeilijkheden hebben de bouwspaarkassen in Duitschland gekend, veel critiek is hun deel geweest, gerechtvaardigde en onjuiste. „Wer aber Einblick in die Praxis der Bausparkasse hat, der wird immer wieder gepackt von den Sparheorismus zahlloser Angestellten und Arbeiter, die als Bausparer das Wort „Hilft dirselbst“ mit einer Beharrlichkeit sondergleichen in die Tat umsetzten¹⁾. Nu teruggedrongen naar de tweede-hypotheekmarkt is af te wachten welke gevolgen dit voor het bouwspaarkaswezen zal hebben, speciaal voor de eigen-huis-gedachte.

Toch moet het niet uitgesloten worden geacht, dat na afloop

¹⁾ Herbert Decker, Fünf Jahre Bausparkassen-Aufsicht, Bank-Archiv, 36e jrg. 1936/1937, blz. 94.

van den huidige oorlog, de bouwspaarkassen wederom een groote bloei-periode zullen doormaken.

Immers, op één punt zal de situatie van na den oorlog 1914—1918 zich zeker weer in Duitschland herhalen, n.l. de ernstige woningnood, die reeds van 1918 af in dat land bestaat, sedert dien nooit is opgelost en door de stagnatie in den woningbouw in dezen oorlog, zeer ernstig toeneemt. Hoe echter de situatie der kapitaalmarkt na afloop van dezen oorlog zal zijn is niet vooruit te zeggen, terwijl eveneens een open vraag is of na het tot stand komen van den vrede de Overheid afdoende maatregelen zal treffen wat de voorziening met kapitaal en bouwmaterialen voor den woningbouw betreft.

Zal echter blijken dat het zeer moeilijk is kapitaal voor den woningbouw te verkrijgen, wat geenszins uitgesloten moet worden geacht, gezien de buitengewoon groote oorlogs-uitgaven der schatkist, dan is te verwachten, dat de Duitsche bevolking zich wederom tot de bouwspaarkas zal wenden om langs dezen weg het vereischte kapitaal zelf op te brengen ter verkrijging van een eigen huis om zoo wederom door eigen initiatief en coöperatieve samenwerking haar deel bij te dragen tot opheffing van den woningnood en de verbetering der volkshuisvesting.

HOOFDSTUK IV.

HET BOUWSPAARKASWEZEN IN NEDERLAND.

Ofschoon men van een bouwspaar-beweging in Nederland eerst kan spreken na 1930, werd de idee van het bouwsparen ter bevordering van eigen woningen reeds in 1924 in de praktijk toegepast en verwerkelijkt door de Coöperatieve Levensverzekering-maatschappij „Concordia” U. A. te Utrecht. Deze maatschappij ging hierbij als volgt te werk. Opgericht werd „Eigen Huis”. De leden van het R. K. Werkliedenverbond konden nu vereenigen formeerden met minstens veertien leden en ten hoogste acht en twintig leden, met als doelstelling het bouwen van eigen woningen, waarbij de leden zich verplichtten een of meerdere spaarinschrijvingen bij Concordia te nemen. De deelnemer, die gedurende veertien jaren regelmatig f 2.50 per maand spaarde, kreeg dan een bedrag groot f 500.— uitbetaald, terwijl Concordia zich verplichtte voor elke inschrijving ad f 500.— ten hoogste viermaal dit bedrag als geldleening te verstrekken onder zekerheidstelling van een eerste hypotheek. Op deze wijze kon dus elke deelnemer na een zekeren tijd beschikken over een bedrag groot f 2500.—.

Het bijzondere nu was, dat niet elke deelnemer veertien jaar op zijn uitkeering behoefde te wachten. Immers de deelnemers werden in groepen van 14—28 personen samengevoegd, zoodat reeds na één jaar een bedrag bijeengebracht was, voldoende om reeds één deelnemer een eigen woning ter beschikking te stellen. De verstrekte hypothecaire geldleening moest in annuïteiten worden afgelost in twintig tot dertig jaren. De rente door den deelnemer over de geleende som te betalen lag 1 % lager dan de op het moment van uitkeering gangbare rente met een minimum van 4 %. In het eerste jaar van toepassing van dit project werd aan negen deelnemers het kapitaal verschaft tot het bouwen van

een eigen huis. In 1934 was het aantal leden 1093 en het aantal beschikbaar gestelde eigen woningen 363, met een daarop verstrekt bedrag onder hypothecair verband ad f 1.196.850.97.

In dit jaar werd „Eigen Huis” stopgezet, aangezien de Verzekeringskamer van oordeel was, dat het niet geoorloofd was, dat een levensverzekeringmaatschappij een dergelijke instelling exploiteerde. Op het eind van 1940 bestonden er nog tien verenigingen met 103 leden en 178 woningen. Vele hypotheeken zijn in den loop van den tijd door Concordia omgezet in gewone eerste hypotheeken, waardoor de deelnemers een goedkoopere woongelegenheid, noodzakelijk in verband met de slechte economische positie van vele leden, werd geboden, aangezien velen een belangrijk bedrag op de hypothecaire schuld hadden afgelost, in verband waarmee de nieuwe hypotheek op een lager bedrag kon worden vastgesteld, terwijl mede de aflossingstermijn kon worden verlengd, zoodat het aflossingspercentage werd gebracht op 2 % per jaar.

Het hierboven geschetste project is in wezen gelijk aan het bouwspaarsysteem zooals dit in Duitschland in dezelfde jaren ontstond; de door- en uitvoering geschiedde echter zonder dat de initiatiefnemers kennis droegen van de ideeën van een K r o p p en een H e i l m a n n. Na 1930 begon echter de aandacht van een aantal Nederlanders zich te vestigen op de bouwspaarkassen — waarschijnlijk mede door de werkzaamheden der Deutsche kas „Zweckspaarverband für Eigenheim” te Aken gevestigd, die contracten in Limburg afsloot — zooals, die in Duitschland zich ontwikkelden; van eenige belangstelling voor het Engelsche systeem is ons bij den aanvang niet gebleken. De Nederlandsche bouwspaarkassen zijn dan ook geheel afgestemd op het Duitsche voorbeeld; van eigen ideeën is in het algemeen geen sprake¹⁾.

De eerste bouwspaarkas hier te lande, opgericht geheel volgens Duitsch model, is de Stichting Eigen Huis en Hof, gevestigd te Roermond en op 20 Juni 1932 in het leven geroepen; deze kas

¹⁾ Alleen bij de Eerste Nederlandsche Coöperatieve Bouwspaarkas „Cobo” U. A. kan men van eenigé oorspronkelijkheid gewagen, gezien het feit dat de oprichters het speculatief element gelegen in den wachttijd, zooals wij nog zullen zien, hebben uitgeschakeld.

nam. de in Nederland loopende contracten der hierboven genoemde bouwspaarkas te Aken over. Deze kas werkt heden nog, ofschoon op een bescheiden voet, aangezien, in verband met de bedrijfsuitkomsten, einde 1939 de propaganda moest worden stopgezet, waardoor alle aan den buitendienst verbonden kosten wegvielen met als gevolg, dat over 1940 een beter resultaat werd verkregen. De lijst der deelnemers, die een leening van de kas ontvingen, wijst uit, dat de kas practisch alleen beteekenis heeft voor de provincie Limburg; wel heeft de Directie getracht ook deelnemers in andere provincies te winnen, doch zonder noemenswaardig resultaat, waarvan o.i. de oorzaak is te zoeken in het feit, dat de kas niet over voldoende gelden beschikt voor propaganda, reclame en acquisitie.

In het zelfde jaar werd gevestigd de N.V. Bouwspaarkas „Rohyp” (N.V. Bouwkas tot het verstrekken van, behoudens daarmede verbonden kosten, rentelooze en onopzegbare hypotheeken, „Rohyp”), die eerst haar zetel had te Utrecht, later te Amsterdam.

In verband met het verkrijgen der ministeriële verklaring van geen bezwaar werd een zeer diepgaand onderzoek van overheidswege naar doel en werkwijze der bouwspaarkassen in het algemeen en die van de „Rohyp” in het bijzonder ingesteld. Eerst 13 Juni 1934 werd de verklaring van geen bezwaar ontvangen en kon dus de maatschappij krachtig naar buiten gaan werken. De Rohyp is heden de grootste en sterkste kas, wat zal blijken uit de hieronder te verstrekken gegevens. Het werkterrein spreidt zich uit over geheel Nederland.

De derde kas, in 1932 gesticht, is de Stichting Nationale Woningbouw NAWOBO, gevestigd te Utrecht. Het doel was het eigen-huis-bezit te bevorderen, terwijl het maken van winst uitgesloten was. Verdere gegevens over deze kas ontbreken ons.

In 1933 volgden de Stichting Bouwspaarkas Via Nova te Maastricht en de Nebomes, de Nederlandsche Bouw- en Meubelspaarkas, eveneens gevestigd te Maastricht. De eerste werd in 1934 reeds opgeheven, terwijl de tweede een politionele waarschuwing kreeg in 1936. Tenslotte ging de kas failliet, waarbij bleek, dat de kas beschikte over ongeveer f 50.000.— spaargeld, waar tegenover de baten bedroegen f 29.616.—, waarvan f 27.898.— als dubieus moest worden beschouwd.

Tevens werd in 1933 te Eindhoven gevestigd de Stichting

Hypotheekfonds. Ook deze kas heeft een beperkt werkterrein en wel v.n.l. de gemeente Eindhoven met omstreken. Door de leiding zijn echter plannen ontworpen om de werkzaamheden over breeder terrein te gaan uitstrekken. In de jaren 1939—1940 heeft de kas haar werkplan, speciaal het toekennings-systeem der leeningen, moeten herzien in verband met verschillende onjuistheden, die in de practijk aan den dag traden en v.n.l. hun oorzaak vonden in het toekennen van een te grooten invloed aan extra-stortingen, waardoor vele spaarkrachtige deelnemers zich ten koste van de minder spaarkrachtige leden verriikten.

De Stichting Zuid-Nederlandsche Bouwspaarkas werd in 1934 opgericht te Maastricht. Deze kas volgde het rentelooze systeem en combineerde het verstrekken van leeningen met een verzekering. Voor zoover bekend werkt deze kas niet meer.

De N. V. Vereenigd Industriëel Bezit No. 50, te Den Haag, eveneens in 1934 opgericht door een inspecteur eener gefailleerde verzekeringsmaatschappij, werkte bij de propaganda met een wachttijd van een jaar en beloofde bij 5 % spaargeld de leening te zullen verstrekken. Een politionele waarschuwing in 1936 en het faillissement in 1938 deden de kas van het tooneel verdwijnen.

Eenige personen hebben getracht in 1935 te 's-Gravenhage op te richten de Nederlandsche Algemeene Bouwonderneming „N. A. B. O.”; echter is het bij een poging gebleven.

Een serieuze poging om het bouwsparen in Nederland sterk te bevorderen werd ondernomen door de in 1935 gevestigde N. V. Hypothecaire Bouwkas Hybos te Arnhem. Voordat deze kas met haar propaganda begon, werd een uitvoerige studie gemaakt o.a. van het bouwspaarsysteem in Zwitserland en in Duitschland. De oprichters waren een accountant, een arts, een architect, een oud-gouverneur en een hoofd-ingenieur van Rijkswaterstaat. Het kapitaal bedroeg f 125.000.—, waarvan f 30.000.— werd gestort. De kas volgde het rente-systeem; de rente over de spaarbijdragen bedroeg oorspronkelijk 2½ %, later 1½ %, terwijl over de leeningen een interest werd berekend van 4 %, later 2 %. Het sluiten van een levensverzekering werd voor de spaarders verplichtend gesteld. Ook besloot de kas vreemd geld op te nemen om daardoor den wachttijd te bekorten.

De rente-marge achtte men voldoende om vreemd geld te kunnen opnemen.

Reeds na een maand werd een crediet van f 10.000.— toegekend, wat aanleiding was voor de directie om in een mededeeling aan de medewerkers de aandacht daarop te vestigen, opdat de acquisiteurs daarmede hun voordeel zouden doen. Het resultaat was vanzelfsprekend, dat een groot aantal spaarders zich, gezien de beloften der vertegenwoordigers, gedupeerd achtten.

Tot einde Februari 1936 was afgesloten een bouwkapitaal van f 986.605.—, waarvan toegekend f 167.322.—. In 1936 was de directie verplicht het minimum spaargeld te brengen op 25 %, voordat een spaarder voor toekenning eener leening in aanmerking kon komen. Dat hierdoor de animo voor toetreding tot de kas niet werd bevorderd, behoeft geen betoog. De acquisitie is dan ook stopgezet.

De Stichting Nationale Hypotheek Onderlinge voor bouweredit en hypotheek-aflossing v/h Nationale Crediet-Onderlinge werd in 1935 gevestigd te Apeldoorn. De kas volgde het rentelooze systeem. De leiding beriep zich bij de propaganda op het Engelse bouwspaarkassysteem, zonder er echter bij te zeggen, dat dat systeem gebaseerd is op rente en vreemd geld. De directie was ook zoo vriendelijk aan het publiek mede te deelen, dat men rentelooze voorschotten aan de kas mocht geven ter bevordering van het eigen-woning-bezit. Een uitkeering kreeg de deelnemer na minstens 10 % gespaard te hebben, terwijl de geldleener dan zelf den aflossingstijd mocht bepalen, mits deze niet langer werd gesteld dan twintig jaar. De acquisiteurs dezer kas maakten het nog erger dan de directie, beloofden de spaarders wonderen, zoodat het niet te verwonderen is, dat er veel ontevreden spaarders kwamen. Na een politionele waarschuwing in 1936 in ontvangst genomen te hebben, faillieerde de Stichting in 1937.

Eveneens werd in 1935 gevestigd de „Stichting Het Nederlandsche Fonds voor Hypotheek-verzekering” te Den Haag, die begon met een kapitaal van f 2000.—. In het prospectus worden de voorbeelden inzake de kosten dezer kas uitgewerkt bij een wachttijd van twee jaar. Zij garandeerde verder een leening bij 25 % eigen spaargeld. De kas werkte met vreemd geld en gaf daartoe spaarbrieven uit met een looptijd van 15 jaar en vroeg geld à deposito tegen een rente van 3 % bij 1 jaar vast met een maand opzegging. Het rente-dragend systeem werd door deze kas natuurlijk toegepast in verband met de aantrekking van het

vreemde geld. De kosten der kas waren echter niet onbelangrijk; naast de rente moesten er bijdragen à fonds perdu betaald worden bij toetreding en toekenning, alsmede bijdragen in de administratiekosten, zoowel tijdens den spaar- als aflossingstijd.

De kas kreeg in 1936 een politionele waarschuwing, waarna zij geen beteekenis meer heeft gekregen.

In 1936 volgt de oprichting van de Stichting Algemeen Bouwbedrijf Eigen Bezit te Utrecht, de N. V. Algemeene Discon-teeringsmaatschappij te Amsterdam, de Handelsvennootschap Hypotheekfonds Zuid-Nederland van 1936 te Eindhoven en de Stichting tot het verstrekken van rentelooze hypothekeu „Venlosche Spaarhypotheekbank”.

„Eigen Bezit” gaf bouwbriefven uit, die na een aantal jaren daarop gespaard te hebben, recht gaven op een bouwerediet en een hypothecaire geldleening; over de stortingen werd 3 % rente vergoed, over de leeningen 4 % rente gevraagd. Verder gaf de kas spaarbriefven uit groot f 500.— met een looptijd van 15 jaar, die verkregen konden worden tegen betaling ineens van f 362.50. Ook stelde de directie zich voor 4 % hypothecaire obligatiën uit te geven en gelden à deposito op te nemen tegen een rentevergoeding van 3—3½ %. Het resultaat van den niet door-dachten opzet was, dat de kas reeds in hetzelfde jaar werd op-geheven.

De Algemeen Discon-teeringsmaatschappij was renteloos en kende leeningen toe volgens een lotingssysteem en volgens een sleutel-getal. De spaarder kreeg een geldleening na minstens 12½ % gespaard te hebben. Bij haar propaganda werd gewerkt met voorbeelden, waarbij een wachttijd van vier jaar werd veronder-steld, een voorwaarde, die natuurlijk niet te handhaven was in de praktijk. Deze kas heeft haar bouwspaarkas-portefeuille dan ook afgewikkeld.

De derde kas in 1936 opgericht, vroeger geheeten „Stichting Zuid-Nederlandsch Hypotheekfonds” werkte ook volgens het rentelooze systeem. De oprichters waren een advocaat, een directeur eener sigarenfabriek, een accountant en een burgemeester. Volgens mededeeling heeft deze kas één contract afgesloten en daarna haar werkzaamheden gestaakt wegens gebrek aan belang-stelling.

In hetzelfde jaar werd nog een poging ondernomen tot op-

richting der „Nationale Bouwspaar-Societeit” te Den Haag; bij de poging is het echter gebleven.

Tenslotte de „Stichting tot het verstrekken van rentelooze hypotheken „Venlosche Spaarhypotheekbank”, die leeningen gaf volgens het nummer der deelname-lijst, terwijl ook tijdens den spaartijd een kostenbijdrage per maand moest worden gegeven. De toekenning volgens het lijstensysteem moest leiden tot weinig succes, daar de spaarkrachtige personen zich niet tot een dergelijke kas wenden. Deze kas zou intusschen zijn opgeheven, als onze inlichtingen juist zijn.

De N. V. Bouw- en Exploitatie Maatschappij ter bevordering van het bezit van eigen woning, N. V. M. E. W. O., gevestigd te Utrecht, werd opgericht in 1937, maar nog in hetzelfde jaar ontbonden. De kas garandeerde na resp. 3, 4 of 5 jaar een eigen woning en wilde dus het onmogelijke mogelijk maken.

In hetzelfde jaar werd gevestigd te Alkmaar de Stichting Hypotheekspaarfonds „Stad en Land”; het kapitaal bedroeg f 1000.—. De kas had het rentelooze systeem en wenschte geen vreemd geld op te nemen. Wegens gebrek aan geldmiddelen had de kas geen resultaat, terwijl de secretaris der kas, tevens oprichter, failliet ging.

Tevens kwam in 1937 tot stand de Stichting Onderlinge Spaar-Hypotheek-Onopzegbaar en Renteloos, O. S. H. O. R., gevestigd te Amsterdam, met een kapitaal van f 1500.—. De kas garandeerde den spaarder bij 20 % eigen spaargeld de leening, mits echter de spaarder aan de beurt was volgens het toekenningsysteem. In het prospectus wordt ruimschoots gewerkt met voorbeelden, gebaseerd op een tweejarigen wachttijd. De kas had het rentelooze systeem, terwijl de leiding hoopte vreemd geld te kunnen aantrekken via uitgifte eener obligatieleening, rentende 5 %. De kas failliede in 1940, terwijl de boeken en bescheiden voor justitioneel onderzoek in beslag werden genomen.

Ook in 1937 werd tot stand gebracht het Hypotheekfonds van de Hypothecaire Verzekeringsmaatschappij „Hypo” te Alkmaar. Deze kas zal hieronder verder beschreven worden, zoodat wij met deze vermelding volstaan.

De Coöperatieve Maatschappij tot Exploitatie en Administratie van Onroerende goederen „Comeno” G. A., werd in 1938 gevestigd te Arnhem, later te Amersfoort. Deze kas bouwde zelf woningen,

had het rente-systeem en trachtte vreemd geld aan te trekken door uitgifte van een 4 % obligatieleening, groot f 100.000.—, aflosbaar na 22 jaar, waarvan geplaatst was op 1 November 1938 f 14.000.—. Verder garandeerde de kas een wachttijd van o.a. zes jaar, afhankelijk van de spaarbijdrage. Het resultaat was nihil, zoodat de kas in 1940 werd opgeheven.

Van de Nederlandsche Bouwspaarkas Bosporga, te Haarlem in 1938 als éénmanszaak opgericht, is niets bekend; wij meenen echter te mogen aannemen, dat de kas geen resultaat heeft gehad.

Ook werd in 1938 gesticht de Coöperatieve Vereeniging tot het verkrijgen van een eigen woning te Haarlemmermeer, welke kas in Januari 1939 werd ontbonden; deze kas hield alleen van mondelinge voorlichting der toekomstige deelnemers over hun rechten en plichten. De in 1938 door een vertegenwoordiger der hierboven genoemde kas Nebomes te Huizum opgerichte kas „Stichting Onderling Bezit”, waartegen in het Financiëel Weekblad voor den Fondsenhandel werd gewaarschuwd, verdween zonder eenig effect opgeleverd te hebben.

De „Coöperatieve Vereeniging Het Eigen Huis U. A.” te De Bilt, welke kas geen enkel bouwspaarcontract heeft afgesloten, eveneens in 1938 opgericht, staakte de exploitatie eener bouwspaarkas in 1939.

Na allerlei mislukkingen zien wij in 1938 dan wederom een ernstig streven om een bouwspaarkas in het leven te roepen, waarbij vermeden zouden worden de fouten, die bij de stichting van zoovele voorgangers begaan waren.

Wij hebben hier op het oog de Eerste Nederlandsche Coöperatieve Bouwspaarkas „Cobo” U. A. te 's-Gravenhage. De opzet dezer kas zal hierna beschreven worden. Opgericht in 1938 had zij spoedig te kampen met de oorlogsdreiging, die de spaarders huiverig maakte langjarige contracten af te sluiten. Het bestuur besloot dan ook voorloopig alle acquisitie stop te zetten en op normaler tijden te wachten.

In 1939 volgt dan de oprichting der Coöperatieve Bouw- en Bouwspaarkas-Vereeniging „Algemeene Friesche Bouwspaarkas U. A.”, gevestigd te Leeuwarden. De oprichters waren een directeur eener woningbouwvereniging, een handelsvertegenwoordiger, een accountant, een architect en een bouwkundige. Deze kas bouwt

ook zelf. Het kapitaal bedraagt f 1000.—. Resultaten zijn ons niet bekend.

Tot hiertoe hebben wij chronologisch de kassen opgesomd; nu volgen er een aantal waarvan ons onbekend is gebleven het tijdstip van oprichting.

De Stichting „Eigen Hof” te Alkmaar, die in 1938 werd opgeheven.

De Eerste Bredasche Hypotheekkas” resp. Administratie-kantoor voor Bouw- en Handelszaken, welke kas eveneens is opgeheven. De kas gaf een garantie voor een wachttijd van maximaal vier jaren, bij een spaarprestatie van 3 % per maand, terwijl de aflossingstermijn door den leener kon worden vastgesteld op 10, 15 of 20 jaren, in verband met zijn betalingscapaciteiten. Het rentelooze systeem werd door deze kas aangehangen.

De „Commanditaire Vennootschap Eerste Nederlandsche Bouwcredietonderneming „E. N. B. O.” te Den Haag gevestigd, is spoorloos verdwenen.

De „Brabantsche Crediet-, Hypotheek- en Spaarkas” te Roosendaal kreeg in 1936 een politionele waarschuwing, waarna er geen teekenen van leven meer zijn.

De „Stichting Fonds voor rentelooze Hypotheken” te Rotterdam volgde het rentelooze systeem, terwijl de kas als gemiddelden wachttijd aangaf 6 à 7 jaar. Het resultaat is onbekend.

De „Coöperatie Security” te Tiel, waarvan waarschijnlijk het hoofdkantoor te Luik gevestigd was, kreeg in 1936 een waarschuwing van de politie, terwijl de directeur als ongewenschte vreemdeling over de grens werd gezet.

Vermeld moge worden, dat in 1935 door particulier initiatief getracht werd een Bond van Bouwspaarkassen in het leven te roepen; zonder succes echter. De voornaamste oorzaak der mislukking is naar onze meening te zoeken in het feit, dat ook tot de oprichtingsvergadering waren opgeroepen kassen, die niet konden boogen op een serieuze werkmethode, zoodat de bona-fide kassen zich wel afzijdig moesten houden.

Volledigheidshalve willen wij de aandacht vragen voor het bouwsparen in Ned. Indië. In 1934 werd te Soerabaia met een kapitaal van f 40.000.— gevestigd de N. V. Maatschappij voor Klein Woningbouw Ons Huis. Daarna volgde in 1936 de Stichting der Bouwkas Eigen Haard te Malang, die ongeveer het systeem

van de kas Rohyp overnam. In 1937 werd opgericht de N. V. Bouwkas-Administratie-Assurantiekantoor Ons Huis te Batavia, met een kapitaal van f 25.000.—, en de N. V. Spaar-Crediet en Hypotheekbank te Soerabaia met een kapitaal van f 50.000.—.

Het bouwsparen heeft tot op heden in Nederlandsch-Indië weinig resultaat geboekt, daar de kassen zich moeten wenden tot de inheemsche bevolking, die weinig koop- en spaarkrchtig is.

Volgens de ons ter beschikking staande gegevens zijn er dus 35 kassen in Nederland opgericht of een poging daartoe gedaan. Op het oogenblik zijn nog van beteekenis de Stichting Eigen Huis en Hof, de Rohyp, het Hypotheekfonds, de Hypo en de Cobo. Van deze instituten zullen wij nu de voornaamste punten uit hun werkplan, alsmede eenige andere belangrijke aspecten bespreken, mede wijl wij hier een serie kassen hebben, die de gelegenheid biedt de verschillende systemen van bouwsparen te verduidelijken.

De oprichters.

Als stichters der kassen zien wij optreden o.a. bij de Stichting Hypotheekfonds een accountant, een architect, een directeur eener coöperatieve vereeniging, een procuratiehouder en een ambtenaar; bij de N. V. Bouwkas Rohyp een directeur eener woningmaatschappij, een oud-wethouder, een voorzitter van een bond van rundveefokvereeningen, een architect, een advocaat en procureur en een directeur eener handelmaatschappij in bouwmaterialen, terwijl bij de Eerste Nederlandsche Coöperatieve Bouwsparkas „Cobo” U. A., als oprichters fungeerden o.a. een administratie-chef eener levensverzekeringmaatschappij, een chemiograaf, een administratief controleur, een electro-techniker, een conducteur, een kleermaker, een kantoorbediende, een oud-agent der Fransche regie, een vertegenwoordiger, een adjunct-directeur eener verzekeringmaatschappij, een assuradeur, een kantoorboekhandelaar, een administrateur, een landbouwkundig ingenieur, een oud-burgemeester, een generaal-majoor buiten dienst, een kapitein van het Koninklijk Nederlandsch-Indische leger, een ambtenaar der gemeente-secretarie, een bankemployé, een rechter, een emeritus-predikant, een ingenieur gemeentewerken, een directeur van technische gemeente-bedrijven, een stuurman, een hoofd-agent eener levensverzekeringmaatschappij, een procuratiehouder, een

bedrijfsleider, een leesbibliotheekhouder, een chef-bode en een architect.

Een zeer gemêleerd gezelschap dus, dat ons herinnert aan de oprichters der Engelsche en Duitsche kassen.

De juridische vorm.

Slechts één kas heeft den juridischen vorm eener naamlooze vennootschap, n.l. de Rohyp. Twee andere zijn stichtingen, n.l. de Stichting Eigen Huis en Hof en het „Hypotheekfonds”, terwijl de Cobo een coöperatieve vereeniging is met als beheerster een naamlooze vennootschap en de Hypo een wederkeerige waarborgmaatschappij. Zooals wij later zullen zien prefereeren wij den naamloozen vennootschapsvorm.

Doel.

Het doel der kassen is met uitzondering van de Hypo, het bevorderen van het onbelast eigen-huis-bezit in Nederland. Dit blijkt o.a. duidelijk uit art. 1 van de stichtingsacte der kas Eigen Huis en Hof, waar bepaald wordt:

„De Stichting heeft ten doel het bevorderen van het eigen-huis-bezit, door het verschaffen van gelden aan in Nederland wonende personen, tegen hypothecaire zekerheid met rang van eerste hypotheek voor het bouwen, verbouwen, vergrooten of koopen van een eigen huis in Nederland gelegen of voor het aflossen van hypothecaire schulden, drukkende op in Nederland gelegen gebouwen en andere onroerende goederen”.

Bij de Rohyp blijkt dit niet zoo duidelijk, aangezien in art. 2 der statuten slechts als doel wordt aangegeven het verstrekken aan deelnemers van rentelooze en onopzegbare leeningen onder hypothecair verband, behoudens daarmede verbonden kosten.

De geheele inrichting en werkmethode der kas wijst er echter op, dat ook hier het doel is, de bevordering van het eigen-huis-bezit. Ook de Stichting Hypotheekfonds geeft haar doel in art. 2 harer statuten duidelijk te kennen: „het bevorderen van eigenwoning-bezit door het verschaffen van rentelooze en onopzegbare hypothecaire geldleeningen uit door belanghebbenden onderling te sparen gelden”. Evenzoo de Cobo, waarvan de doelomschrijving volgens art. 2 der statuten luidt: „het doel der vereeniging is haar leden in de gelegenheid te stellen om zich door sparen en

het verwerven van leeningen tegen hypothecaire zekerheid voor eigen gebruik een woning in eigendom te verwerven.....”.

Afzonderlijk staat de Hypo. Het doel dezer maatschappij is op de allereerste plaats volgens art. 2 van haar reglement het verzekeren van hypothecaire vorderingen, welke doelstelling niets gemeen heeft met de bouwspaarkas-idee. Deze maatschappij heeft echter als onderdeel van haar bedrijf een z.g. hypotheekfonds in het leven geroepen, dat inderdaad een bouwspaarkas is. Dit fonds is een onderdeel der onderlinge waarborgmaatschappij, heeft dus geen zelfstandigheid, zoodat de deelnemers van dit fonds mededragen de risico's, verbonden aan de uitoefening van het hoofdbedrijf, in casu het verzekeren van hypothecaire vorderingen. Deze dooreenmenging van bouwspaarkas en verzekeringsbedrijf achten wij niet juist, afgezien van de extra-risico's voor de deelnemers aan het hypotheekfonds aan een dergelijke combinatie verbonden.

Het fonds.

Alle kassen werken vanaf de oprichting met open spaarders-groepen, dat wil dus zeggen, dat elk oogenblik nieuwe deelnemers door de kassen worden geaccepteerd. Het fonds waaruit de leeningen aan de spaarders worden verstrekt, wordt gevormd bij de Stichting Eigen Huis en Hof, de Hypo en de Cobo door de spaarbijdragen der sparende deelnemers, de aflossingen der deelnemers, die reeds een leening ontvangen hebben, alsmede door leeningen opgenomen bij derden. Deze kassen werken dus met z.g. vreemd geld, dat zij opnemen resp. bij een levensverzekeringsmaatschappij, bij personen, die obligaties willen nemen, en bij een pensioenfonds. De zekerheid voor de geldleeningen vinden de kapitaalverschaffers in de hypothecaire vorderingen, die hen door de kas in pand worden gegeven.

De Hypo tracht vreemd geld te verkrijgen door het uitgeven van obligaties, elke obligatie nominaal groot f 200.—, verkrijgbaar tegen betaling van f 100.— en à pari aflosbaar na 15 jaar. In het prospectus deelt de Hypo mede, dat de leening gedekt is door hypotheek, wat niet juist is, aangezien de geldleener een leening verstrekt aan de Hypo, welke gelden zeer zeker door de Hypo moeten worden aangewend tot verstrekking van hypothecaire leeningen, doch dit sluit niet in,

dat de geldschieder een hypotheccair crediteur zou zijn, wat het prospectus den oppervlakkigen lezer zou doen vermoeden; hij is en blijft bij eventueel faillissement concurrent crediteur.

Het beschikken over vreemd geld brengt voor de kas mede, dat de directie den wachttijd der spaarders in handen heeft, deze kan regelen, mits er voldoende zekerheid is over het bedrag aan vreemd geld, dat ter beschikking staat. Zoo niet absolute zekerheid aanwezig is, dat derden bereid zullen zijn onder tevoren vastgestelde voorwaarden inzake rente en aflossingstermijn het vereischte kapitaal ter dispositie te stellen, is ook bij deze kassen elke garantie met betrekking tot een bepaalden wachttijd onverantwoord. In hoeverre de genoemde kassen zekerheid hebben over voldoende vreemd geld te kunnen beschikken en onder welke voorwaarden, is niet te achterhalen. In dit verband is het opmerkelijk, dat de Stichting Eigen Huis en Hof geen duur van den wachttijd garandeert, terwijl de Cobo den spaarder de toezegging doet dat na zeven jaar, welke termijn practisch acht jaar wordt, daar pas twaalf maanden na toekenning der leening het gecontracteerde bouwkapitaal wordt uitgekeerd, het bouwkapitaal zal worden toegekend¹⁾. Ook de Hypo gebruikt het vreemd geld tot bekorting van den wachttijd en garandeert den deelnemers eveneens een maximalen wachttijd, afhankelijk van het tarief dat men kiest. Zoo is de maximale wachttijd bij het tarief E 8 acht jaar, bij het tarief B. 20 twintig jaar. Deze garantie heeft naar ons gevoelen geen enkele waarde. Immers deze kas heeft geen zekerheid, dat haar obligaties voldoende afzetterrein zullen vinden, zooals ook wel blijkt uit het bedrag op deze manier opgenomen, n.l. per 31 December 1940 in totaal f 5615.40²⁾, terwijl op dit moment het ingeschreven bouwkapitaal bedroeg f 1.190.600.—.

De twee andere kassen met name de Rohyp en de Stichting Hypotheekfonds zijn zuiver collectieve kassen, ontvangen dus slechts gelden van de deelnemers; bij deze kassen vindt men

¹⁾ De mogelijkheid hiervan is te zoeken in het feit dat geen deelnemer een leening ontvangt, voordat tenminste vijf en twintig procent van het bouwkapitaal door den deelnemer is gespaard.

²⁾ Het is niet zeker dat deze obligatie-leening inderdaad aangewend is tot het verstrekken van hypotheccaire geldleeningen. Zoo dit niet het geval is, blijkt daaruit dat de garantie van den wachttijd geheel onverantwoord is.

dan ook terecht geen enkele garantie ten aanzien van den wachttijd.

Het fonds kan versterking ondergaan door toevoering der gemaakte winst, indien bepaald is, dat de kas niet tot doel heeft winst te maken, en als er winst wordt gemaakt, deze moet worden aangewend ter verwerkelijking der eigen-huis-idee, zooals het geval is bij de Stichting Eigen Huis en Hof, terwijl eveneens de mogelijkheid of de verplichting aanwezig is bedragen uit de reservefondsen te gebruiken voor het verstrekken van geldleeningen aan de deelnemers.

De spaarbijdrage der deelnemers bedraagt:

Per f 1000.— aangevraagd bouwkapitaal		% van het aangevraagd bouwkapitaal
Eigen Huis en Hof	f 3.— per maand	3.6 % per jaar.
Rohyp	„ 2.— „ „	2.4 % „ „
Hypo Tarief E. 8	„ 2.— „ „	2.4 % „ „
Hypo Tarief B. 20.....	„ 1.— „ „	1.2 % „ „
Hypotheekfonds	„ 2.— „ „	2.4 % „ „
Cobo	„ 2.50 „ „	3 % „ „

De deelnemers worden in de gelegenheid gesteld meer te storten dan de hierboven genoemde verplichte bijdragen. Eenerzijds is het in het belang van de kas extra stortingen aan te moedigen, daar die extra stortingen den wachttijd bekorten, anderzijds is het gevaar aanwezig, dat door het doen van extra stortingen de kapitaalkrachtige spaarders juist door het geven van extra stortingen de minder spaarkrachtige deelnemers overbieden, met als gevolg, dat voor de laatsten de wachttijd verlengd wordt¹⁾. Om dit nadeel te beperken hebben de kassen verschillende maatregelen getroffen. Zoo heeft de Stichting Eigen Huis en Hof bepaald, dat de deelnemer per maand hoogstens f 10.— per f 1000.— aangevraagd bouwkapitaal mag storten boven de minimum bijdrage. Indien meer wordt gestort, wordt dat meerdere op de volgende maanden geboekt. De Rohyp kent aan de

¹⁾ In de Duitsche literatuur gebruikt men hiervoor het woord Wettsparen.

extra stortingen minder spaardagen — het aantal spaardagen beslist over de toekenning der leeningen — toe dan aan de verplichte stortingen. Zoo geeft elke maandelijksche verplichte spaarbijdrage recht op dertig spaardagen; extra spaarbijdragen geven eveneens extra spaardagen doch slechts voor $\frac{2}{3}$. De Hypo laat extra stortingen toe, doch tempert het z.g. Wettsparen door de bepaling, dat de toekenning der leeningen geschiedt in volgorde van de inschrijving der deelname, echter met dien verstande, dat telkens na twee toewijzingen op volgorde, een toewijzing plaats vindt aan dien deelnemer, die het hoogste percentage van het gecontracteerde bouwkapitaal heeft gespaard. Hier wordt het doen van extra-stortingen dus wel aangemoedigd, doch zonder dat dit al te veel nadeelen meebrengt voor die groep van spaarders, die niet in de gelegenheid is extra stortingen te leveren. De Stichting Hypotheekfonds stelt de deelnemers eveneens in de gelegenheid extra stortingen te doen, doch bij de berekening der spaarmaanden, die beslissen over de toekenning der leeningen, worden deze extra stortingen slechts in aanmerking genomen naar den maatstaf van $1\frac{1}{2}$ maal de verplichte spaarstorting; eenig verschil met de regeling van de bouwspaarkas Rohyp bestaat hier dus niet. Ook de Cobo laat extra stortingen toe.

Dat de extra stortingen van groot belang zijn, blijkt uit het onderstaand overzicht, waarin de extra stortingen bij de Rohyp en het Hypotheekfonds zijn gegeven, met daarnaast de bedragen der verplichte spaarbijdragen.

N. V. Rohyp.

	Verplichte stortingen	Extra stortingen
1935	f 21.074.20	f 18.075.40
1936	„ 40.656.86	„ 25.228.25
1937	„ 80.828.60	„ 59.448.—
1938	„ 141.004.70	„ 89.481.75
1939	„ 212.507.20	„ 97.205.55
1940	„ 241.263.06	„ 85.834.10

Stichting Hypotheekfonds.

	Verplichte stortingen	Extra stortingen
1933	f 1.504.—	f 110.—
1934	„ 7.228.—	„ 6.326.—
1935	„ 12.643.—	„ 19.195.—
1936	„ 15.571.—	„ 24.182.—
1937	„ 20.571.—	„ 31.304.75
1938	„ 27.164.—	„ 41.525.11
1939	„ 37.949.—	„ 36.219.25
1940	„ 26.413.—	„ 18.694.85

Het plan van toekenning der leeningen.

De Stichting Eigen Huis en Hof, de Stichting Hypotheekfonds en de Rohyp hebben in navolging der Duitsche kassen, die na langjarige proefnemingen eindelijk hiertoe waren gekomen, het z.g. tijd \times geld systeem gekozen ter aanwijzing van de deelnemers, die voor een leening in aanmerking komen. Bij dit systeem wordt de grootte van het gespaarde bedrag alsmede de tijdsduur gedurende welken de kas de beschikking over het spaarbedrag heeft gehad, in de berekening betrokken.

Bij de Stichting Eigen Huis en Hof wordt het ranggetal, gebaseerd op de factoren tijd en geld, als volgt berekend: eens per kwartaal wordt vastgesteld het totaal bedrag van de door iederen spaarder verrichte betalingen. Elke betaling, spaar- of kostenbijdrage, komt in aanmerking. Men verkrijgt dan een maandelijksch saldo. De saldi over de maanden sedert de eerst verrichte betaling tot den dag van toewijzing der leeningen worden opgeteld. De volgorde van toewijzing wordt nu verkregen door dit sleutelgetal te deelen door het bedrag der aangevraagde leening; de hoogte van de bij deze deeling verkregen getallen regelt de volgorde der toekenningen; de uitkomst heet ranggetal.

Bij de Rohyp wordt de toewijzing gedaan naar de hoogte van het aantal spaardagen. Voor elke verplichte spaarbijdrage krijgt de spaarder 30 spaardagen toegekend, terwijl extra-spaarbijdragen recht geven op $\frac{2}{3}$ van dit aantal. Ter verduidelijking een voorbeeld.

Deelnemer A heeft ingeschreven voor een bouwkapitaal ad f 5000.—. De verplichte spaarstorting is dan f 10.— per maand. Komt A zijn verplichtingen nu precies na, doch ook niet meer, dan wordt de berekening als volgt:

1e maand	1×30	spaadagen	30 spaadagen.
2e maand	2×30	spaadagen	90 spaadagen.
3e maand	3×30	spaadagen	180 spaadagen.
		enz.	enz.

Op het moment dat de kas over voldoende geldmiddelen beschikt om over te gaan tot het toekennen van geldleeningen, wordt het aantal spaardagen van elken deelnemer opgeteld. De deelnemers, die het hoogste aantal spaardagen hebben krijgen dan de leening.

Had A echter in bovenstaand voorbeeld direct bij toetreding tot de kas f 450.— extra gestort, dan had hij daarvoor 900 spaardagen per maand extra gekregen; immers elke extra storting van f 15.—, zijnde $1\frac{1}{2} \times$ het verplichte spaarbedrag, het minimum wat de kas toelaat als extra storting, geeft recht op 30 spaardagen.

Ook hier vindt men dus, de factoren tijd en geld bij de berekening terug.

De toekenningsregeling bij de Stichting Hypotheekfonds is als volgt: de spaarprestatie wordt uitgedrukt in spaarmaanden; voor elke verplichte spaarstorting wordt één spaarmaand per maand toegekend. Extra-stortingen worden voor de berekening der spaarmaanden opgenomen als $\frac{2}{3}$ storting. De deelnemer, die de hoogste spaarprestatie heeft verricht op den datum van toekenning der leening — de data zijn ultimo Maart, Juni, September en December, mits er voldoende gelden in kas zijn —, krijgt de leening.

Ook hier moge een voorbeeld de berekening verduidelijken:

A heeft deelgenomen voor f 6000.—, zoodat het verplicht te sparen bedrag per maand bedraagt f 12.—.

De berekening wordt nu ¹⁾):

¹⁾ Ontleend aan een prospectus der Stichting Hypotheekfonds.

Storting in	Bedrag der storting.	Aantal storting.	Recht- gevende op spaar- maanden.	Totaal per maand.	Per saldo totaal aantal spaar- maanden.
1e maand	f 12.—	1 ×	1	1	1
2e maand	„ 12.—	2 ×	1	2	$2 + 1 = 3$
3e maand	„ 12.—	3 ×	1	3	$3 + 3 = 6$
4e maand	„ 12.—	4 ×	1	4	$4 + 6 = 10$
5e maand	„ 12.—	5 ×	1	5	$5 + 10 = 15$
6e maand	„ 12.—	6 ×	1	6	$6 + 15 = 21$
7e maand	„ 12.—	7 ×	1	7	$7 + 21 = 28$
8e maand	„ 12.—	8 ×	1	8	$8 + 28 = 36$
9e maand	„ 12.—	9 ×	1	9	$9 + 36 = 45$
10e maand	„ 12.—	10 ×	1	10	$10 + 45 = 55$
11e maand	„ 12.—	11 ×	1	11	$11 + 55 = 66$
12e maand	„ 12.—	12 ×	1	12	$12 + 66 = 78$

Zooals blijkt hebben de hier behandelde drie kassen inderdaad het tijd × geld systeem. Principiële verschillen in het toekenningsplan zijn hier niet aanwezig; slechts de techniek der berekening is verschillend.

Bij de Hypo volgt de toekenning der leeningen volgens het nummer van deelname; hier is dus het lijsten-systeem in gebruik zooals bij de Building Societies. Degene, die het eerste toetreedt tot de kas, ontvangt het eerst de leening. Het lijstensysteem wordt echter doorkruist door de bepaling, dat na twee toekenningen volgens deelnamenummer, een extra toekenning volgt aan dien deelnemer, die het hoogste percentage van het aangevraagde bouwkapitaal heeft gespaard. Door deze bepaling wordt het extra-storten van spaarbijdragen gestimuleerd, zonder dat dit te groote nadeelen kan opleveren voor die deelnemers, die geen extra-stortingen kunnen doen.

Bij de Cobo tenslotte vinden wij geen toekenningssysteem; deze kas garandeert elken deelnemer, nadat hij uiterlijk zeven jaar lang drie procent per jaar van het gecontracteerde bedrag heeft gespaard, de toekenning der gevraagde leening, met dien verstande, dat de hypothecaire leening hoogstens vijf en zeventig procent

is van het gecontracteerde bouwkapitaal. Dit komt dus practisch hier op neer, dat een deelnemer bij de Cobo 25 % zelf moet sparen, wat te bereiken is na ongeveer acht jaar regelmatig sparen.

De leening.

Nadat de deelnemer volgens het toekennings-systeem van de kas in aanmerking is gekomen voor de door hem gecontracteerde leening, krijgt hij het bedrag volledig uitbetaald, waarin dus begrepen zijn de spaarbijdragen door den deelnemer gestort, mits er tot zekerheid der leening, bestaande uit het aangevraagd bouwkapitaal verminderd met de spaarbijdragen en eventueel vermeerderd met een risico-premie en verminderd met een wachttijd-vergoeding, een eerste hypotheek wordt verleend op een onroerend goed en het bestuur der kas het onderpand accepteert. In het algemeen accepteren de kassen slechts woningen of woningen met een bedrijfsruimte, waarbij dit laatste een bescheiden onderdeel vormt van het geheele perceel. De Hypo schijnt echter ook andere onroerende goederen als onderpand te aanvaarden, zooals blijkt uit het prospectus, waarin vermeld staat „met een Hypo-hypotheek kan men elk soort onroerend goed koopen, bouwen of hypotheek aflossen”. Dat hierdoor het risico der beleggingen sterk wordt verhoogd, is duidelijk. Tevens is de Hypo de eenige kas, die tweede hypothecaire zekerheid aanvaardt, n.l. bij Tarief T 8; door een hoogere spaarbijdrage voor de toekenning en een hooger aflossingsbedrag na de verstrekking der leening heeft de kas het risico, gelegen in het verstrekken van geldleeningen op tweede hypotheek, trachten te beperken.

Bij alle kassen worden de geldleeningen renteloos verstrekt, behoudens bij de Cobo, die een rente vraagt, die de normale interest voor eerste hypothecaire geldleeningen niet te boven mag gaan.

Het aflossingsbedrag bedraagt bij de Stichting Eigen Huis en Hof f 5.— per maand per f 1000.— gevraagd bouwkapitaal. Lost de deelnemer de leening sneller af dan volgens de voorwaarden verplicht is, dan wordt voor ieder jaar, dat de leening vroeger is afgelost, een $\frac{1}{2}$ % van het aangevraagde bouwkapitaal vergoed, mits de looptijd der leening met meer dan twee jaar wordt verkort.

Bij de Rohyp is het aflossingsbedrag eveneens $f\ 5.$ — per maand per $f\ 1000.$ — aangevraagd bouwkapitaal; in dit bedrag is echter begrepen de bijdrage in de administratiekosten. Ook hier is versterkte aflossing toegestaan; extra-voordeelen levert dit echter niet op. Wel bespaart de deelnemer zich de administratiekosten over de maanden, waarmede hij den aflossingsduur bekort.

De Hypo vraagt bij het Tarief E 8 met een gegarandeerden wachttijd van acht jaren een aflossing van $f\ 6.$ —, bij Tarief T 8, geldend voor tweede hypotheeken, een aflossing ad $f\ 8.$ — en bij Tarief B 20, met een gegarandeerden wachttijd van twintig jaren, een aflossing ad $f\ 6.$ —, alles per maand en per $f\ 1000.$ — aangevraagd bouwkapitaal.

Het aflossingsbedrag bij de Stichting Hypotheekfonds is per maand $4\frac{7}{12}$ promille van het toegekende bedrag. Vervroegde aflossingen zijn en bij de Hypo en bij het Hypotheekfonds geoorloofd. Het Hypotheekfonds geeft een stimulans aan het versneld aflossen door den deelnemer, die in een kalenderjaar gedurende zes achtereenvolgende maanden een bedrag aflost gelijk aan de verplichte aflossing, over die maanden vrij te stellen van betaling der administratiekosten.

De Cobo laat den deelnemer het geleende bedrag in annuïteiten tot een bedrag van 6 % van het bouwkapitaal, dus per maand een vast bedrag van $f\ 5.$ — per $f\ 1000.$ — bouwkapitaal, waarin begrepen rente en aflossing, aflossen. Ook deze kas laat vervroegde aflossing toe echter onder voorwaarden door den deelnemer met het bestuur der kas nader overeen te komen.

De kassen hebben alle de conditie, dat de geldleening onopzegbaar is, behoudens speciale omstandigheden, zooals het niet nakomen der verplichtingen, faillissement, niet voldoende verzekering van het onderpand tegen brand, bij beslag e. d. Voor rekening van de deelnemers zijn behalve de kostenbijdragen ook de taxatiekosten en de kosten der hypotheek-acte.

Bij de Hypo komt nog een bepaling in de leenvoorwaarden voor, die de aandacht verdient. In art. 15 der Algemeene Voorwaarden van Deelname lezen wij: „In geval de credietnemer het onderpand in overleg met de Hypo verkoopt, en de koopsom lager zou zijn dan de hypothecaire schuld, is de credietnemer niet verplicht dit tekort aan te zuiveren. De Hypo is verplicht eventueele verliezen op beleggingen van het fonds geheel aan te

zuiveren door bijstorting op de geblokkeerde rekening van het fonds". Hoe de Directie der Hypo deze voorwaarde hoopt te kunnen naleven is ons niet duidelijk geworden. Van de spaarders wordt wel een risico-premie geheven, terwijl de statuten der Hypo wel vaststellen, dat besloten kan worden van de leden, die „tegen onderlinge premie verzekerd zijn, omslagen te heffen in de verhouding van en tot ten hoogste het bedrag van hun jaar-premie", doch waar is de voldoende zekerheid, dat bij eenigermate van beteekenis zijnde stroppen het risico-fonds en de omslag voldoende zullen blijken te zijn. Gezien de financieële structuur der Hypo meenen wij te mogen constateeren, dat deze zekerheid niet aanwezig is, mede ook doordat de hypotheeken-verzekering weinig opgang heeft gemaakt en het aantal deelnemers, waarvan een omslag is te heffen, dus gering zal zijn ¹⁾.

Bij de Cobo zien wij nog een overeenkomst met het Engelsche en Deutsche bouwspaarkaswezen, dat wij bij de andere kassen missen, n.l. de combinatie van een bouwspaarcontract met een verzekering. Deze kas n.l. stelt de personen, die een leening ontvangen hebben, in de gelegenheid een verzekering te sluiten tegen betaling eener afzonderlijke premie, waardoor bereikt wordt dat bij overlijden het nog resteerende aflossingsbedrag door de verzekeringmaatschappij geheel of gedeeltelijk wordt voldaan, waardoor voor de erfgenamen meerdere groote moeilijkheden worden voorkomen, terwijl de kas hierdoor een extra-zekerheid verkrijgt voor haar beleggingen. Ook bij de Rohyp bestaat de mogelijkheid een verzekering af te sluiten.

Om eenig inzicht te verkrijgen in de bereikte resultaten der Nederlandsche kassen, laten wij hier een overzicht volgen van de toegekende hypothecaire geldleeningen.

¹⁾ De verlies- en winstrekening over 1940 wijst aan een ontvangst van premies ad f 543.40.

Verstreckte hypothecaire geldleeningen.

	Eigen Huis en Hof.	N.V. Rohyp.	Hypotheek- fonds.	Totaal.
1932	f 42.000.—*)			f 42.000.—
1933	„ 84.500.—			„ 84.500.—
1934	„138.000.—	f 13.000.—	f 8.000.—	„ 159.000.—
1935	„106.500.—	„ 33.000.—	„ 36.000.—	„ 175.000.—
1936	„114.500.—	„ 57.500.—	„ 37.000.—	„ 209.000.—
1937	„137.000.—	„ 111.300.—	„ 54.000.—	„ 302.300.—
1938	„ 83.000.—	„ 223.000.—	„ 77.500.—	„ 383.500.—
1939	„ 56.500.—	„ 328.000.—	„ 73.500.—	„ 458.000.—
1940	„ 57.500.—	„ 405.800.—	„ 63.500.—	„ 526.800.—
	f819.500.—	f1.171.600.—†)	f349.500.—	f2.340.600.—‡)

*) Inbegrepen een bedrag ad f 32.000.— in 1932 overgenomen van het „Zweckspaarverband für Eigenheim“ te Aken.

†) Over de eerste drie kwartalen van 1941 keerde de Rohyp uit f 679.000.—.

‡) Door de Hypo werd tot 1 April 1941 op elf contracten uitbetaald een bedrag groot f 44.400.—.

In totaal hebben dus op 1 Januari 1940 Eigen Huis en Hof, de Rohyp, het Hypotheekfonds en de Hypo uitgeleend een bedrag van ruim f 2.300.000.—. Het bedrag in totaal door alle kassen verstrekt was niet te achterhalen. Wel mag worden aangenomen, gezien het korte bestaan der andere kassen, waaronder ook de Cobo, dat het totaal de drie millioen gulden niet zal overschrijden. Op welke wijze dit bedrag besteed is, is moeilijk te beoordeelen. Afgaande op de ervaring der N.V. Rohyp, die leert dat ongeveer $\frac{2}{3}$ der verstrekte credieten is gebezigd tot aflossing van reeds aanwezige hypothecaire geldleeningen, zou men kunnen concluderen dat slechts ongeveer $\frac{1}{3}$ of een millioen gulden besteed werd tot het bouwen van een eigen woning of het koopen daarvan.

De bijdragen in de exploitatiekosten.

Daar alle kassen, behoudens de Cobo, formeel zonder rente werken, dus z.g. rentelooze kassen zijn, in navolging van de meerderheid der Duitsche kassen vóór 1938, waarbij dus over de spaargelden geen rente wordt vergoed, terwijl de verstrekte

leeningen renteloos zijn, moeten de kassen ter bestrijding der acquisitie- en beheerskosten van de deelnemers bijdragen in deze kosten vragen.

De Stichting Eigen Huis en Hof vraagt bij toetreding van den deelnemer een entréegeld ad f 1.50 plus een bijdrage à fonds perdu in de kosten der kas ad $2\frac{1}{2}\%$ van het bedrag der aangevraagde leening, terwijl elk jaar, zoolang men deelnemer blijft, dus tot het moment dat men de ontvangen leening geheel heeft terugbetaald, de deelnemer heeft te betalen een bedrag ad f 2.50 voor een abonnement op het orgaan der Stichting Eigen Huis en Hof, alsmede f 2.— per jaar voor contributie.

Nadat de leening is toegekend, heeft de deelnemer bovendien te betalen een bijdrage ad f 1.— per f 1000.— aangevraagd bouwkapitaal (dus niet van de leening) per jaar ter bestrijding van de beheerskosten, terwijl bij het aangevraagde bedrag wordt geteld een risico-premie, die weer verminderd kan worden door een te verstrekken wachtvergoeding. De risico-premie is niets anders dan de gekapitaliseerde rente over het vreemd geld, dat de kas aanwendt om de deelnemers sneller de leening toe te kennen plus een bedrag bestemd ter versterking van het reservefonds. Is de te verstrekken leening minder dan f 7000.—, dan bedraagt de risico-premie f 250.— van iedere f 1000.— geleend kapitaal; is de te verstrekken leening grooter dan f 7000.—, dan is de risico-premie f 260.— van iedere f 1000.— geleend kapitaal; alles echter met dien verstande, dat voor ieder $\%$ spaargeld bij uitkeering boven 25% spaargeld, de risico-premie met $\frac{1}{2}\%$ per ‰ verminderd wordt, tot een maximum van 4% per ‰ . Heeft men echter 20% van het gevraagde bouwkapitaal als spaarbijdrage gestort en dan de leening nog niet ontvangen, dan krijgt de spaarder recht op een wachtvergoeding en wordt voor ieder jaar dat men nog op de leening moet wachten een bedrag gelijk aan één procent van het aangevraagde kapitaal, bij het totaal der spaarbijdragen geteld.

Bij de Rohyp, eveneens een rentelooze kas, is de deelnemer verplicht bij de toetreding te betalen f 2.50 aan inschrijvingskosten plus 2% van het aangevraagde crediet, als kostenbijdrage à fonds perdu. Ontvangt de deelnemer het bouwkapitaal, dan heeft hij te betalen als bijdrage à fonds perdu $1\frac{1}{2}\%$ van het bedrag der leening en vijftig cent per f 1000.— leenbedrag per

maand als bijdrage in de administratiekosten. Bovendien kan de deelnemer verplicht zijn een extra bedrag te betalen in verband met den voor hem geldenden korten wachttijd. Zoo is bepaald, ter afzwakking van het z.g. Wettsparen, dat, indien de leening wordt verstrekt vóór het vijfde jaar der overeenkomst, de deelnemer een bedrag in het reservefonds moet storten; vindt n.l. de toekenning plaats in het tweede, het derde of het vierde jaar der overeenkomst, dan bedraagt de dotatie aan het reservefonds resp. 5, 4 en 3 % van het ter leen ontvangen bedrag.

De Hypo vraagt van den deelnemer bij tarief E. 8, bij welk tarief den deelnemer het bouwkapitaal gegarandeerd wordt na een achtjarigen wachttijd, *f* 20.— per *f* 1000.— bouwkapitaal als entréegeld, bij toekenning der leening *f* 30.— per *f* 1000.— bouwkapitaal als bijdrage aan het Obligatiefonds, en *f* 20.— per *f* 1000.— bouwkapitaal als risico-premie, alsmede vanaf het moment der toetreding tot het oogenblik van volledige aflossing der leening dertig cent per maand per *f* 1000.— bouwkapitaal voor administratiekosten. Bij het tarief T. 8, bestemd om te sparen voor een tweede hypotheek, waarbij eveneens een maximum wachttijd wordt gegarandeerd, vraagt de Hypo dezelfde bijdragen met dien verstande, dat de bijdrage bij ontvangst der leening *f* 40.— per *f* 1000.— bouwkapitaal bedraagt en de bijdrage aan het Obligatiefonds *f* 30.— per *f* 1000.— bouwkapitaal. Maakt de deelnemer gebruik van het tarief B. 20, waarbij de kas een wachttijd garandeert van hoogstens twintig jaar, dan bedraagt het entréegeld *f* 20.—, de bijdrage aan het Obligatiefonds *f* 60.— en de bijdrage bij ontvangst der leening *f* 20.—, alles per *f* 1000.— bouwkapitaal, terwijl de bijdrage in de administratiekosten beloopt vijftig cent per maand per *f* 1000.— bouwkapitaal, welke bijdrage bij dit tarief begint te loopen vanaf het moment, dat de deelnemer de leening ontvangt.

De Stichting Hypotheekfonds vraagt bij entrée van elken deelnemer een bedrag van *f* 2.50, vermeerderd met een bijdrage à fonds perdu in de administratiekosten ad 1.8 % van het ter leen gevraagde bedrag. Bij toekenning der leening is de deelnemer verschuldigd 2 % administratiekosten-bijdrage berekend over de leening, terwijl hij verder jaarlijks heeft te betalen $\frac{1}{2}$ % van het ter leen ontvangen bedrag voor administratiekosten. Verder moet de deelnemer bij toekenning der leening een bijdrage in

het reservefonds storten; dit bedraagt zooveel maal $\frac{1}{2}\%$ van de geleende som als er bij toekenning minder dan tien jaar verlopen zijn, sedert het moment van storting der eerste verplichte spaarbijdrage.

De Cobo vergoedt aan de deelnemers de rente, die zij zelf maakt, welke rente den spaarders jaarlijks goedgeschreven wordt, terwijl van de deelnemers, die een leening verkregen hebben, een rente wordt gevraagd zooals die gangbaar is voor eerste hypothecaire geldleeningen op het moment van uitbetaling der leening.

De Cobo kan dus haar onkosten niet bestrijden uit de rentemarge, aangezien de rente-winst geheel den spaarders ten goede komt. Daarom eischt deze kas van de deelnemers een inleggeld ad f 10.—, alsmede bij het afsluiten van een bouwspaarcontract, een bijdrage à fonds perdu van $2\frac{1}{2}\%$ van het bouwkapitaal, waarop het inleggeld in mindering wordt gebracht. Verder moet elke deelnemer bijdragen in de administratiekosten. Tijdens den spaartijd bedraagt deze bijdrage vijf cent per f 2.50 gestort spaarbedrag met een minimum van zestig cent per jaar en na toekenning der leening per maand $\frac{1}{2}\%$ van het bouwkapitaal tot het oogenblik der algeheele aflossing.

Voor het verkrijgen van een overzicht der tarieven moge bijgaand staatje (pag. 84 en 85) dienen.

De Wachtijd.

Onder wachtijd wordt verstaan de tijd, die verloopt tusschen het moment van toetreding tot de kas en het oogenblik, waarop de leening wordt ontvangen. In de voorwaarden der kassen komt gewoonlijk een minimum wachtijd voor. Zoo bepaalt o.a. de Rohyp, dat een deelnemer tenminste twaalf maanden moet hebben gespaard, voordat hij voor een leening in aanmerking kan komen. Ongeveer dezelfde bepaling treffen wij aan bij de Stichting Eigen Huis en Hof en het Hypotheekfonds. Bij de Cobo, die als regel een leening verstrekt, als tenminste 25 % daarvan door den deelnemer is gespaard, vinden wij de bepaling, dat het bestuur beslist of een uitkeering zal plaats vinden, indien de deelnemer door extra-stortingen zijn wachtijd brengt beneden den normalen wachtijd, zijnde zeven jaar. In het algemeen heeft het vaststellen van een minimum wachtijd geen beteekenis, behoudens gedurende

de eerste jaren, daar na eenige jaren de wachttijd steeds het minimum te boven gaat, zooals de praktijk uitwijst. Van meer belang is dan ook de vaststelling van een maximum wachttijd. De Cobo garandeert de deelnemers een maximum wachttijd van zeven jaren, met dien verstande, dat na de toewijzing de deelnemer nog minstens twaalf maanden moet doorsparen, voordat de leening wordt uitbetaald, zoodat de maximum-wachttijd practisch acht jaren wordt. De Hypo garandeert eveneens een maximum-wachttijd afhankelijk van het tarief, dat de deelnemer kiest. Aangezien deze kas geen enkele zekerheid heeft over voldoende geldmiddelen te kunnen beschikken om deze garantie na te komen, hechten wij weinig of geen beteekenis aan den gegarandeerden maximum-wachttijd.

De Stichting Hypotheekfonds en de Stichting Eigen Huis en Hof garandeeren geen maximum wachttijd; terecht naar onze meening, daar deze kassen niet voldoende de factoren die den wachttijd beheerschen, in de hand hebben. De eerste niet, omdat de wachttijd daar v.n.l. afhangt van het aantal nieuw-toetredende spaarders, de tweede niet, daar de wachttijd hier afhankelijk is van het aantal nieuw toetredende spaarders plus het kunnen beschikken over gelden van derden, daar deze kas werkt met vreemd geld.

Ook de Rohyp geeft geen garantie ten aanzien van den langsten wachttijd, doch heeft in haar voorwaarden de bepaling opgenomen, dat een deelnemer hoogstens zestien jaren moet blijven sparen; heeft hij dan nog niet het gecontracteerde kapitaal ontvangen, dan behoeft hij geen spaar-stortingen meer te verrichten en komt hij het eerst bij een volgende toekenning voor het ontvangen van zijn leening in aanmerking. Deze termijn van zestien jaren hangt samen met het bereiken van den evenwichtstoestand, zooals wij hieronder zullen zien, bij het bespreken van het wachttijd-probleem. De wachttijd bij de Rohyp ligt op het oogenblik binnen de zes jaren; de verklaring hiervan is te zoeken in het groote bedrag aan extra-stortingen en de versterkte aflossingen op de uitgegeven geldleeningen, waarbij komt, dat een belangrijk gedeelte der toegekende leeningen gedurende langeren of korteren tijd niet wordt opgenomen en er een belangrijk bedrag aanwezig is aan opgezegd spaar-tegoed, dat echter eerst na jaren door de kas behoeft te worden uitbetaald. Hier zouden wij dus kunnen

Overzicht van de tarieven de

	Verplicht spaar- bedrag per maand ¹⁾).	Verplicht aflos- singsbedrag per maand ²⁾).	Bedrag bij toe- treding te beta- len.	Bedrag bij toeken- ning der leening te betalen per f1000.— bouwkap.	Bijdrage per maand per f 1000.— bouw- kapitaal in de beheerskosten.	
					Tijdens spaartijd.	Tijdens afl.tijd.
					Per f 1000.— gevraagd bouwkapitaal.	
Eigen Huis en Hof ...	f 3.—	f 5.—	f 25.—			f 1.—
N. V. Rohyp	„ 2.—	„ 5 —	„ 20.—	f 15.— ⁴⁾		„ 0.50 ⁵⁾
Hypotheekfonds	„ 2.—	„ 5.—	„ 18.—	„ 20.—		„ 0.42
Cobo	„ 2.50	„ 5.50	„ 25.—		f 0.05	„ 0.50
Hypo tarief E. 8 ³⁾ ...	„ 2.—	„ 6.—	„ 20.—	„ 50.—	„ 0.30	„ 0.30

1) Deze bedragen zijn zonder eventueele maandelijksche kostenbijdragen en kostenbijdragen à fonds perdu.

2) Deze bijdragen zijn met inbegrip der maandelijksche kostenbijdragen en eventueele rente-betaling.

3) Tarief E. 8 geldt voor een geldleening op eerste hypotheek met een gegarandeerden wachttijd van maximum 8 jaar.

Bouwspaarkassen in Nederland.

Rente over spaartegoed.	Rente over leeningen.	Entréegelden.	Contributie per jaar.	Bijzondere bijdragen.
		f 1.50	f 4.50 ⁷⁾	Bij het bedrag der ontvangen leening wordt bijgeteld een risico-premie; deze bedraagt tot een leeningbedrag van f 7000.—: f 250.— van iedere geleende f 1000.— in hoofdsom; bij een leeningbedrag van meer dan f 7000.—: f 260.— van iedere geleende f 1000.— in hoofdsom; voor ieder % spaargeld bij uitkeering boven 25 % netto-spaargeld wordt echter de risico-premie met $\frac{1}{2}$ % per ‰ verminderd tot een maximale vermindering van 4 % per ‰. Voor ieder jaar, dat de deelnemer op de leening moet wachten wordt een bedrag gelijk aan één procent van de gevraagde leening bij het totaal der netto-spaarbijdragen geteld als wachtvergoeding; de wachtjaren beginnen te loopen, zoodra de deelnemer 20 % aan netto-spaarbijdragen gestort heeft.
		„ 2.50		5 % van het bedrag der hypothecaire geldleening, indien de deelnemer het bouwkapitaal ontvangt in het tweede jaar der overeenkomst; 4 % in het derde jaar en 3 % in het vierde jaar.
		„ 2.50		Bijdrage in het reservefonds van zooveel maal $\frac{1}{2}$ % van het ter leen verstrekte bedrag als er bij toekenning der leening minder dan tien jaren zijn verlopen, sedert den dag, waarop de eerste verplichte spaarstorting werd voldaan.
De rente, die de kas zelf maakt	Door het Bestuur te bepalen mits niet hooger dan de gangbare rente voor eerste hypotheeken	„ 10.— ⁶⁾		

4) Dit bedrag is per f 1000.— hypothecaire geldleening, dus bouwkapitaal minus spaartegoed.

5) Per f 1000.— hypothecaire geldleening, dus bouwkapitaal minus spaartegoed.

6) Dit bedrag wordt in mindering gebracht op de bijdrage à fonds perdu bij toetreding te betalen.

7) f 2.— voor het lidmaatschap en f 2.50 voor het tijdschrift.

spreeken van z.g. Freundgeld, dat een zelfde functie vervult als het vreemde geld bij andere kassen, n.l. bekorting van den wachttijd.

De deelnemers.

Deelnemers of leden eener kas zijn die personen, die met de bouwspaarkas een overeenkomst hebben aangegaan ter verkrijging, na een zekeren spaartijd, van een leening onder hypotheccair verband.

Bij de Cobo treffen wij echter nog een andere groep van leden aan. Deze kas n.l. laat leden toe, die uitsluitend sparen, waarbij bij toetreding geen overeenkomst tot het verstrekken eener leening wordt gemaakt. Deze leden hebben echter het recht op een moment door hen zelf te kiezen een bouwspaarcontract met de Cobo aan te gaan.

Hier vinden wij dus terug het z.g. Freundgeld der Duitsche kassen. Deze niet aan een bepaald doel gebonden gelden eischen vanzelfsprekend een grootere liquiditeits-reserve, daar de Cobo deze spaarders wel moet toestaan hun gelden op korten termijn op te vragen, wil de kas inderdaad genoegzaam Freundgeld aantrekken.

Gegevens over het beroep en de inkomen-klasse der deelnemers van de Nederlandsche kassen ontbreken ons.

Een aanwijzing voor de inkomenklasse kunnen wij echter vinden in de gemiddelde grootte der verstrekte leening per deelnemer. Deze is bij Eigen Huis en Hof ruim f 6000.—, bij de Rohyp ruim f 4000.—, bij de Hypo eveneens ruim f 4000.— en bij de Stichting Hypotheekfonds ongeveer f 5000.—.

In het algemeen mag naar onze meening uit het gemiddelde bedrag per leening geconcludeerd worden, dat de deelnemers gerecruteerd worden uit de hooger gesalarieerde arbeiders- en ambtenaren-klasse alsmede uit den middenstand.

Dit wordt bevestigd door het gemiddeld bedrag per spaarder gevraagd bouwkapitaal, dat ongeveer beloopt f 4500.—, zooals uit onderstaand overzicht valt af te leiden:

**Totaal aantal spaarders per 31 December 1940 met
totaal bedrag gevraagd bouwkapitaal *).**

	Aantal Spaarders.	Gevraagd Bouwkapitaal
Eigen Huis en Hof	99	f 513.000.—
N. V. Rohyp	2947	„ 13.690.400.—
Hypo	330	„ 1.190.600.—
Hypotheekfonds	281	„ 1.202.000.—
	<hr/> 3657	<hr/> f 16.596.000.—

*) Opgenomen zijn de gegevens van vier kassen, daar het aantal spaarders en het ingeschreven bouwkapitaal der Cobo niet bekend is.

Verder wijzen de ons ter beschikking staande gegevens uit, dat de woonplaats der deelnemers voor het grootste deel gelegen is in de kleinere plaatsen en op het platteland.

Om de deelnemers bij den gang van zaken te interesseeren, hen mede-propagandist voor het bouwsparen te maken en hun een zekere garantie te verstrekken voor de veiligheid der spaargelden, hebben de verschillende kassen op een of andere wijze een beroep gedaan op de medewerking der deelnemers.

Zoo heeft b.v. de N. V. Rohyp een Commissie van Contrôle ingesteld, bestaande uit tenminste drie deelnemers-spaarders, die door en uit de deelnemers wordt gekozen. Aan deze Commissie is opgedragen het toezicht op de nakoming door de Rohyp van de met de deelnemers aangegane contracten, het controleeren of de toekenning der leeningen geschiedt volgens het werkplan, de Rohyp te machtigen de gelden voor de uitkeeringen benodigd van de geblokkeerde bankrekening af te nemen alsmede van de rekening op te nemen bedragen ter bestrijding der administratiekosten door de deelnemers daarop gestort, machtiging te verleen tot het verpanden of vervreemden van hypothecaire leeningen en tenslotte inzage te nemen van de accountantsrapporten.

Ook de Stichting Hypotheekfonds heeft een contrôle-commissie, eveneens gekozen door en uit de deelnemers, belast met het toezicht op het geldelijk beheer.

Hetzelfde is het geval bij de Stichting Eigen Huis en Hof,

terwijl bij dit instituut nog een vertrouwensman wordt aangewezen, zoo mogelijk een notaris, die het oppertoezicht heeft.

Deze vertrouwensman is speciaal belast met het controleeren der regelmatige toekenningen der leeningen en moet met den Raad en het Bestuur de bank machtigen van de geblokkeerde rekening, waarop de deelnemers hun betalingen moeten verrichten, bedragen uit te betalen aan de bouwspaarders.

Bij de Cobo is een soortgelijke constructie niet noodig, daar alle deelnemers leden zijn en dus mede-beslissen in de algemeene vergadering over de personen, die het bestuur zullen vormen en het recht hebben de financieele faits et gestes der kas te bespreken en te becritiseeren.

Tot beheerder der Cobo, belast dus met de acquisitie, administratie e. d., is aangewezen de „Maatschappij voor Algemeen Beheer N.V.". Aan deze maatschappij worden alle bijdragen van de deelnemers in de administratiekosten toegewezen, waarmede de maatschappij uit moet komen. Lukt dit niet, dan brengt dit in elk geval geen risico voor de spaargelden gestort bij de Cobo mede. Een constructie, die betere waarborgen biedt voor de veiligheid der spaargelden dan het storten der spaargelden op een geblokkeerde bankrekening, zooals dit bij de andere kassen is voorgeschreven. Immers gaat een kas door onjuist beheer failliet, dan vallen de op de geblokkeerde rekening gestorte gelden in den faillieten boedel. Gaat bij de Cobo de beheerder failliet, dan heeft dit echter geen enkel gevolg voor de spaarders; slechts dan loopen de spaargelden bij deze kas gevaar, indien er achterstand komt in de aflossingen der uitstaande geldleeningen en de waarde der onderpanden niet voldoende is om bij executie de geldleening op te brengen.

De balansen en verlies- en winstrekeningen.

Wij laten hier volgen (pag. 90 t/m 93) de balansen en verlies- en winstrekeningen over de jaren 1935 t/m 1940 van de Stichting Eigen Huis en Hof en de N.V. Rohyp. De afzonderlijke balansen en verlies- en winstrekeningen zijn achter in dit werk opgenomen. De resultaten-rekeningen van de Cobo en de Stichting Hypotheekfonds stonden niet te onzer beschikking, terwijl die der Hypo niet te gebruiken waren, daar de balansen

en verlies- en winstrekeningen dezer maatschappij betrekking hebben op de werkzaamheden als bouwspaarkas en als hypotheek-verzekeringsmaatschappij, terwijl een splitsing niet doorvoerbaar is.

Zooals uit de balansoverzichten blijkt neemt de post „Hypothecaire vorderingen” regelmatig toe en nadert eind 1940 het miljoen gulden.

Uit de toelichtingen op de balansen blijkt niet op hoeveel onderpanden deze hypotheeken drukken en waar de perceelen gelegen zijn, evenmin hoe hoog de verschillende beleeningspercentages zijn; dit te weten is echter noodzakelijk wil men beoordeelen de grootte van het risico, dat de spaarders en de geldschietters loopen ¹⁾.

Eveneens neemt toe het bedrag aanwezig op de geblokkeerde bankrekening, over welke bedragen de directies niet zonder meer de beschikking hebben, doch die slechts opgenomen kunnen worden ter verstrekking van geldleeningen en het betalen van administratiekosten, nadat machtiging is verleend door een contrôle-instantie. De oorzaak van dezen groei zal te zoeken zijn in het toenemend aantal spaarders, waardoor de stortingen op de geblokkeerde rekeningen grooter worden.

De post „Hypotheeken nog te betalen” spreekt voor zich zelf; dat zijn leeningen door de kas reeds toegekend, doch door de deelnemers nog niet opgenomen. Eveneens blijkt de kaspositie te zijn verbeterd; de verbetering is v.n.l. een gevolg van den beteren gang van zaken bij de Rohyp.

De post „Administratiekosten, inschrijfkosten, afsluitprovisie hypotheeken en administratiekosten hypotheeken” stelt voor de vorderingen op de deelnemers voor verschuldigde bijdragen in de beheerskosten en de acquisitiekosten, terwijl de post „Administratiekosten voor hypotheeken nog te storten” aangeeft het bedrag,

¹⁾ Tot op heden kwamen echter geen executies voor bij de Stichting Eigen Huis en Hof, het Hypotheekfonds, de Cobo en de Rohyp, zoodat het risico ook hier gering blijkt te zijn, evenals dit in Engeland en Duitschland werd geconstateerd. Ook de achterstand in de aflossingen is van weinig beteekenis.

Gecombineerde balansen der Stichting

	1935	1936
Aandeelen in portefeuille	f 8.500.—	f —.—
Bank. Geblokkeerde rekening...	„ 19.681.—	„ 25.860.—
Hypothecaire vorderingen	„ 357.760.—	„ 474.014.—
Hypotheke nog te betalen	„ —.—	„ —.—
Kas, Bank	„ 141.—	„ 2.448.—
Adm.kosten, inschrijfkosten, afsluitprovisie hypotheke, administratiekosten hypotheke...	„ 11.002.—	„ 19.565.—
Administratiekosten voor hypotheke nog te storten	„ 3.603.—	„ 6.763.—
Oprichtingskosten	„ 9.000.—	„ 9.000.—
Inventaris, kantoormaterialen, diversen	„ 3.090.—	„ 2.691.—
Belegd in eigen deelname	„ —.—	„ —.—
Bouwfonds	„ —.—	„ —.—
Effecten	„ —.—	„ —.—
Interest	„ 17.—	„ —.—
Verliessaldo	„ 2.732.—	„ —.—
	f 415.526.—	f 540.341.—
Kapitaal	f 25.000.—	f 25.000.—
Reservefonds	„ 1.960.—	„ 3.432.—
Reserves	„ 10.604.—	„ 11.259.—
Spaartegoed deelnemers	„ 240.221.—	„ 271.871.—
Deposanten en leeningen	„ 60.457.—	„ 120.229.—
Crediteuren, provisie vertegenwoordigers, diversen	„ 4.589.—	„ 8.853.—
Bank	„ 1.866.—	„ —.—
Interest	„ —.—	„ 28.—
Reserve administratiekosten hypotheke	„ 3.603.—	„ 6.763.—
Bouwkapitalen	„ 3.765.—	„ 14.879.—
Risico-premie hypothecaire geldleeningen	„ 63.461.—	„ 77.950.—
Winstsaldo-dividend, belastingen.	„ —.—	„ 77.—
	f 415.526.—	f 540.341.—

gen Huis en Hof en der N. V. Rohyp.

1937	1938	1939	1940
<i>f</i> —.—	<i>f</i> —.—	<i>f</i> —.—	<i>f</i> —.—
„ 50.005.—	„ 75.793.—	„ 76.485.—	„ 166.462.—
„ 651.588.—	„ 803.366.—	„ 929.706.—	„ 999.202.—
„ —.—	„ —.—	„ 74.985.—	„ 152.731.—
„ 1.702.—	„ 5.189.—	„ 10.667.—	„ 11.775.—
„ 25.783.—	„ 32.325.—	„ 23.764.—	„ 30.173.—
„ 13.579.—	„ 24.333.—	„ 38.031.—	„ 54.988.—
„ 8.100.—	„ 6.300.—	„ 6.300.—	„ 2.700.—
„ 2.453.—	„ 2.970.—	„ 2.518.—	„ 2.133.—
„ —.—	„ —.—	„ —.—	„ 673.—
„ —.—	„ —.—	„ 517.—	„ —.—
„ —.—	„ —.—	„ —.—	„ 400.—
„ —.—	„ —.—	„ —.—	„ —.—
„ —.—	„ —.—	„ —.—	„ —.—
<i>f</i> 753.228.—	<i>f</i> 950.276.—	<i>f</i> 1.162.973.—	<i>f</i> 1.421.237.—
<i>f</i> 25.000.—	<i>f</i> 25.000.—	<i>f</i> 25.000.—	<i>f</i> 25.000.—
„ 4.864.—	„ 8.168.—	„ 12.488.—	„ 15.069.—
„ 12.238.—	„ 15.961.—	„ 14.045.—	„ 20.077.—
„ 323.391.—	„ 447.793.—	„ 620.385.—	„ 799.906.—
„ 228.875.—	„ 244.080.—	„ 269.797.—	„ 254.887.—
„ 12.521.—	„ 18.693.—	„ 10.658.—	„ 15.022.—
„ —.—	„ —.—	„ —.—	„ —.—
„ 301.—	„ —.—	„ —.—	„ —.—
„ 13.597.—	„ 24.333.—	„ 38.031.—	„ 54.988.—
„ 38.002.—	„ 73.143.—	„ 74.985.—	„ 152.731.—
„ 94.388.—	„ 91.649.—	„ 91.629.—	„ 80.564.—
„ 51.—	„ 1.456.—	„ 5.955.—	„ 2.993.—
<i>f</i> 753.228.—	<i>f</i> 950.276.—	<i>f</i> 1.162.973.—	<i>f</i> 1.421.237.—

Gecombineerde Verlies- en Winstrekeningen d

	1935	1936
Afschrijvingen	f 333.—	f 131.—
Kosten van beheer	„ 8.455.—	„ 9.301.—
Kosten buitendienst	„ 7.717.—	„ 6.819.—
Reclame	„ 2.107.—	„ 2.755.—
Provisies	„ 10.631.—	„ 15.191.—
Rente	„ —.—	„ 4.373.—
Onkosten deposito-afdeeling	„ —.—	„ 596.—
Winstsaldo	„ —.—	„ 5.286.—
	f 29.243.—	f 44.453.—
Administratiekosten, Inschrijf- kosten, Afsluitprovisie Hypo- theken, Contributies, Entrée- gelden, Risicopremies	f 26.446.—	f 43.857.—
Provisie Assurantie	„ 31.—	„ 199.—
Interest	„ 229.—	„ 231.—
Exploitatie Orgaan	„ —.—	„ 166.—
Verlies saldo	„ 2.537.—	„ —.—
Onverdeelde winst	„ —.—	„ —.—
	f 29.243.—	f 44.453.—

ichting Eigen Huis en Hof en der N. V. Rohyp.

1937	1938	1939	1940
f 2.430.—	f 2.631.—	f 476.—	f 423.—
„ 18.275.—	„ 24.239.—	„ 27.886.—	„ 27.909.—
„ 5.653.—	„ 6.605.—	„ 11.223.—	„ 7.092.—
„ 4.936.—	„ 4.725.—	„ 5.244.—	„ 2.511.—
„ 26.229.—	„ 34.139.—	„ 35.999.—	„ 33.245.—
„ 7.782.—	„ 9.255.—	„ 10.269.—	„ 10.997.—
„ 1.124.—	„ 752.—	„ 713.—	„ 668.—
„ 1.030.—	„ 5.178.—	„ 5.955.—	„ 7.169.—
f 67.459.—	f 87.524.—	f 97.765.—	f 90.014.—
f 66.608.—	f 86.656.—	f 94.622.—	f 88.500.—
„ 479.—	„ 472.—	„ 622.—	„ 728.—
„ 254.—	„ 345.—	„ 494.—	„ 566.—
„ 41.—	„ —.—	„ 37.—	„ 220.—
„ —.—	„ —.—	„ 1.915.—	„ —.—
„ 77.—	„ 51.—	„ 75.—	„ —.—
f 67.459.—	f 87.524.—	f 97.765.—	f 90.014.—

dat de Rohyp nog zal ontvangen van de deelnemers, die reeds een leening ontvingen, waarvoor op de creditzijde de tegengestelde post aanwezig is, n.l. „Reserve Administratie-kosten Hypotheken”.

De post „Oprichtingskosten” vindt men alleen bij de Rohyp; de afschrijving hierop is geschied naar gelang de positie der bouwspaarkas dit toeliet. Het is te wenschen, dat deze post zoo spoedig mogelijk verdwijnt.

Het verliessaldo in het jaar 1935, door beide kassen veroorzaakt, is in de volgende jaren verdwenen. In 1936 boekt de Rohyp een winst van f 2.810.—, de Stichting Eigen Huis en Hof van f 2.476.—, waardoor de verliezen der vorige jaren waren ingehaald. Over 1939 boekt de Stichting Eigen Huis en Hof wederom een verlies van f 1.915.—, waardoor de kas zich genoodzaakt zag de uitgaven te verlagen, wat geschiedde door het stopzetten van den buitendienst, waardoor in 1940 weer een winst werd behaald van f 3.226.—.

De balans der Stichting Eigen Huis en Hof vermeldt geen eigen kapitaal; het kapitaal van de N. V. Rohyp bedraagt f 25.000.—, dat in 1936 geheel was volgestort. Dat dit eigen kapitaal als waarborg-kapitaal en ter opvang van een verlenging van den wachttijd te gering is, blijkt direct, indien men nagaat de toename van het spaartegoed der deelnemers en de bedragen door derden ter beschikking gesteld ¹⁾. Bedroeg het spaartegoed in 1935 rond f 240.000.— en het bedrag door derden ter beschikking gesteld rond f 60.000.—, in 1940 waren deze bedragen respectievelijk rond f 800.000.— en f 255.000.—. Een gunstig verschijnsel is echter, dat de kassen trachten de reserves te verhoogen. Het reservefonds, dat alleen bij de N. V. Rohyp voorkomt, wordt gevormd uit de extra-bijdragen te verrichten door die deelnemers, die binnen vijf jaar na toetreding het bouwkapitaal ontvangen; volgens de voorwaarden dezer kas moet dit reservefonds belegd worden in hypothecaire leeningen aan de deelnemers. De overige reserves zijn van 1935 op 1940 ongeveer verdubbeld. Over belegging van deze reserves schrijven de voorwaarden der kassen niets voor. De reserves overtreffen heden het eigen kapitaal.

¹⁾ Vreemd geld kent alleen de Stichting Eigen Huis en Hof.

De post „Reserve administratie-kosten hypotheeken” behandelen wij reeds, terwijl de post „Bouwkapitalen” voorstelt de nog te verstrekken geldleeningen, die reeds toegekend zijn, doch nog niet opgenomen. Eerst in 1939 komt op de debet-zijde van de balans der N. V. Rohyp de post voor, die hiermede correspondeert.

„Risico-premie op hypothecaire geldleeningen” treft men alleen aan bij de Stichting Eigen Huis en Hof.

Wij hebben hierboven gezien dat deze kas bij toekenning eener leening, de deelnemers een rente in rekening brengt over den vollen looptijd van de leening, geheeten risico-premie. De spaarder ontvangt dus het aangevraagde bouwkapitaal, doch moet terugbetalen het bouwkapitaal, vermeerderd met de genoemde risico-premie en verminderd met het zelf gestorte geld. Het saldo uit deze optelling en aftrekking verkregen, wordt op de debet-zijde van de balans als bezitting van de kas opgevoerd. De post „Risico-premie op hypothecaire geldleeningen” is dus een correctie-post op den post „Hypothecaire vorderingen”, die mede omvat de vooruitbetaalde risico-premie.

De post „Crediteuren, provisie vertegenwoordigers en diversen” neemt met de ontwikkeling der kassen langzaam toe.

Een beoordeeling der liquiditeit uit bovenstaande balansen is niet te maken, daar o.a. niet vermeld zijn in de jaarverslagen de termijnen, waarop deposanten en andere geldschieters gelden hebben verstrekt. Mag worden aangenomen, dat hier een juiste verhouding aanwezig is met de van de deelnemers te ontvangen spaar- en aflossingsbijdragen, dan is de liquiditeit niet slecht, daar de direct opeischbare verplichtingen gedekt worden door het kas- en banksaldó en de direct opeischbare vorderingen, zooals administratie-kosten, afsluitprovisie hypotheeken e.d. Wij komen op deze kwestie nader terug.

De v.n. kosten der bouwspaarkassen bestaan uit beheerskosten, kosten van den buitendienst, provisies, reclame en eventueel rente bij een kas, die werkt met vreemd geld.

De beheerskosten nemen van 1935 tot 1940 sterk toe, n.l. van ruim f 8.000.— tot ruim f 27.000.— Onder deze groep kosten van beheer zijn begrepen zegelkosten, drukwerk, porti, salarissen, huur, vergoeding aan commissies e.d. De oorzaak van deze stijging ligt v.n.l. bij de N. V. Rohyp, waar o.a. de post salarissen is gestegen van f 2.500.— in 1935 tot ruim f 15.000.— in 1940.

De kosten van den buitendienst nemen echter veel minder snel toe en dalen in 1940, voornamelijk doordat de Stichting Eigen Huis en Hof haar acquisitie stopzette. Hetzelfde geldt ongeveer voor den post reclame. Dat met de toename van het aantal deelnemers de post provisie sterk stijgt is te begrijpen; deze post stijgt van 1935 op 1940 van ruim f 10.500.— op ruim f 33.000.—.

De posten rente en onkosten deposito-afdeeling komen alleen voor op de verlies- en winstrekening der Stichting Eigen Huis en Hof; zij stellen voor de kosten van het verwerven van vreemd kapitaal tot bekorting van den wachttijd van de deelnemers.

De inkomsten van de kassen bestaan uit administratie-kosten, inschrijfkosten, afsluitprovisies, contributies, entrée-gelden, risico-premie e. d. Werd in 1935 ontvangen rond f 26.000.—, in 1939 bedroeg dit niet minder dan f 94.600.—, een zeer belangrijke stijging dus, waarna een terugslag kwam in 1940, waaraan niet vreemd zal zijn de vermindering van het aantal afgesloten contracten tijdens den onzekeren toestand, waarin Nederland zich in dat jaar bevond. Op de exploitatie-rekening der Stichting Eigen Huis en Hof treft men den post aan „Vrijgekomen uit risico-premie op Hypothecaire Geldleeningen”, wat de v.n. inkomsten-bron dezer kas is. Zooals reeds gezegd, is de risico-premie de gekapitaliseerde rente der te verstrekken hypotheek over den vollen looptijd der leening. Door de kas wordt nu elk boekjaar berekend, welk bedrag van deze gekapitaliseerde rente voor het betreffende boekjaar vrijkomt. De overige posten zijn van weinig belang.

Opgemerkt zij slechts nog, dat alleen de Stichting Eigen Huis en Hof op haar verlies- en winstrekening vermeldt het bedrag aan rente ontvangen over de gelden gestort op de geblokkeerde bankrekening, zoodat de post interest alleen maar vermeldt de interest-winst dezer Stichting.

De kapitaal- en vermogensstructuur.

Ter verkrijging van een duidelijk inzicht in de kapitaal- en vermogensstructuur eener bouwspaarkas, laten wij hier volgen een viertal vlakdiagrammen, die weergeven de kapitaal- en vermogensstructuur van de Stichting Eigen Huis en Hof en van de

Rohyp, opgesteld aan de hand van de balansen per 31 December 1935 en 1940, zoodat het tevens mogelijk is na te gaan welke wijzigingen zich in een vijftal jaren hebben voorgedaan ¹⁾).

Bezien wij eerst de figuur III, die weergeeft de financieringsvormen en de investeeringsvormen van de Stichting Eigen Huis en Hof per 31 December 1935. Wij constateeren, dat het eigen kapitaal zeer gering is en de voornaamste credietverstrekkers de leden zijn. Het spaartegoed der leden is n.l. 73.96 % van het totale beschikbare kapitaal. Daarop volgen de verstrekkers van crediet op langen termijn, die geen deelnemers zijn; het door deze beschikbaar gestelde bedrag is 22.22 % van het geheele in de onderneming aangewende kapitaal. Het crediet op korten termijn is van weinig beteekenis. Het beschikbare kapitaal is bijna geheel belegd in hypotheeken, n.l. voor 95.71 %, terwijl het bedrag aanwezig op de geblokkeerde bankrekening, dat — behoudens een klein bedrag, dat bestemd is voor de bestrijding van de beheerskosten — aangewend moet worden voor het verleen van geldleeningen aan de deelnemers, bedraagt 3.84 % van de totale activa. De vastgelegde middelen en de kasmiddelen zijn van zeer geringe beteekenis, n.l. respectievelijk 0.11 % en 0.34 % der activa. Wij kunnen dus concluderen, zooals ook de figuur duidelijk aangeeft, dat het eigen kapitaal en het crediet op langen termijn verkregen, bijna geheel is aangewend voor het verstrekken van hypothecaire geldleeningen.

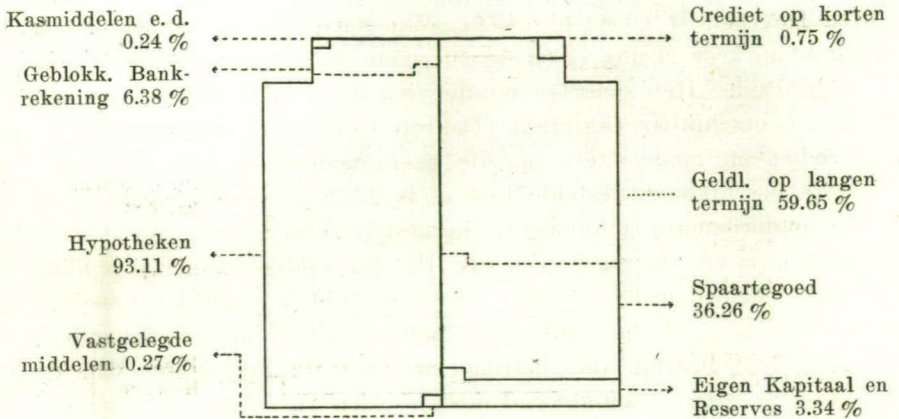
Figuur I, betrekking hebbende op de kapitaal- en vermogenspositie der Stichting Eigen Huis en Hof per 31 December 1940, geeft een belangrijke verschuiving te zien. Zooals uit het vlakdiagram blijkt, is het zwaartepunt der opgenomen gelden, verschoven van de deelnemers naar de geldschieters. Het spaartegoed der deelnemers bedraagt nog slechts 36.26 % van het totale beschikbare kapitaal, terwijl het aandeel der verschaffers van crediet op langen termijn beloopt 59.65 %. Het eigen kapitaal is ongeveer gelijk gebleven, terwijl het crediet op korten termijn eenigszins is toegenomen. De linkerzijde van de figuur geeft geen groote verschuivingen te zien. Het op hypotheek uitstaande bedrag beloopt 93.11 %, terwijl het bedrag op de geblokkeerde bankrekening

¹⁾ De balansen zijn als bijlage achterin opgenomen.

KAPITAAL- EN VERMOGENSSTRUCTUUR

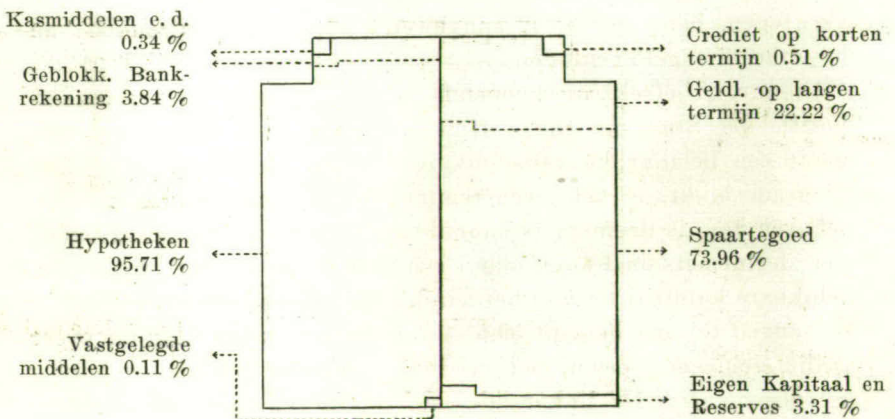
(Balanstotaal = 100) *

Eigen Huis en Hof 31 December 1940



Figuur I.

Eigen Huis en Hof 31 December 1935

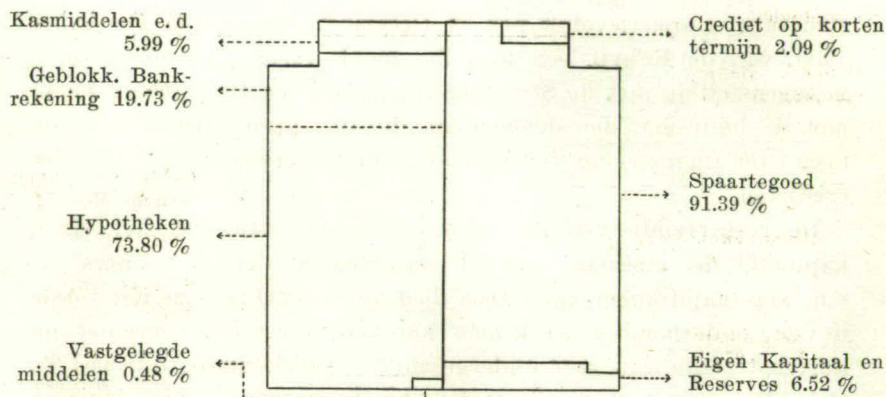


Figuur III.

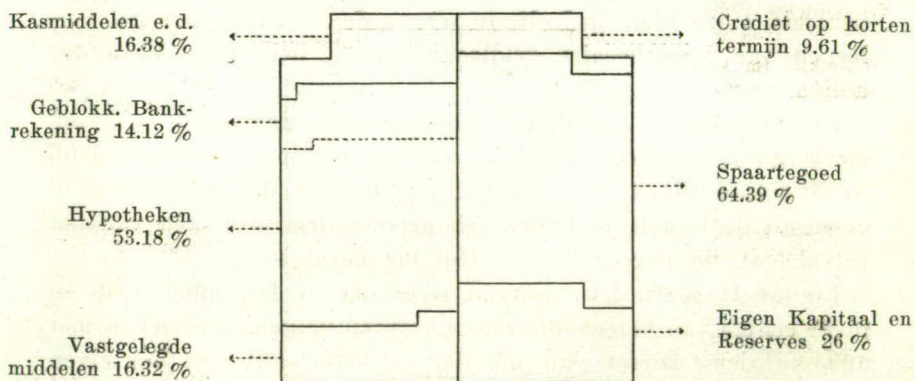
* Voor het opstellen der diagrammen hebben de balansen eenige vereenvoudigingen ondergaan, terwijl tevens eenige samentrekkingen hebben plaats gehad.

KAPITAAL- EN VERMOGENSSTRUCTUUR

(Balanstotaal = 100) *

Rohyp 31 December 1940

Figuur II.

Rohyp 31 December 1935

Figuur IV.

* Voor het opstellen der diagrammen hebben de balansen eenige vereenvoudigingen ondergaan, terwijl tevens eenige samentrekkingen hebben plaats gehad.

is 6.38 % van het totale actief. De kasmiddelen en vorderingen op korten termijn zijn iets afgenomen in verhouding tot 1935, terwijl de vastgelegde middelen eenigszins in beteekenis zijn toegenomen.

De figuren II en IV geven weer de kapitaal- en vermogensstructuur, respectievelijk per 31 December 1940 en 31 December 1935, van de Rohyp, een kas die, zooals reeds hiervoor gezegd, in tegenstelling met de Stichting Eigen Huis en Hof, geheel werkt met de bijdragen der deelnemers, die dus geen vreemd geld op neemt ter financiering van de door haar te verleen hypothecaire credieten.

De rechterzijde van de figuur IV geeft aan, dat het eigen kapitaal, de reserves en het spaartegoed der deelnemers, de v.n. kapitaalbronnen zijn. Deze bedragen 90.39 % van het totale in de onderneming werkzame kapitaal, terwijl het crediet op korten termijn van zeer ondergeschikte beteekenis is, n.l. 9.61 %. Ook hier constateeren wij, evenals bij de Stichting Eigen Huis en Hof, dat het grootste gedeelte van het beschikbare kapitaal is aangewend voor het verstrekken van hypothecaire geldleeningen.

De hypothecaire geldleeningen bedragen 53.18 % van de totale activa, terwijl het bedrag aanwezig op de geblokkeerde bankrekening — welk bedrag, evenals bij de hiervoor behandelde kas, behoudens een klein gedeelte, moet worden besteed voor het verleen van hypothecaire geldleeningen —, beloopt 14.12 % der activa.

De vastgelegde middelen, hoofdzakelijk bestaande uit oprichtingskosten, inventaris e. d., zijn hier van meer belang dan bij de Stichting Eigen Huis en Hof, n.l. 16.32 % der activa, terwijl eveneens de liquide middelen een grooter deel uitmaken van het totaal, dan bij Eigen Huis en Hof het geval is.

Figuur II geeft den toestand weer per 31 December 1940 en geeft eenige van beteekenis zijnde verschuivingen, vergeleken met 1935 te zien. Direct valt op, dat de beteekenis van het eigen kapitaal en de reserves is afgenomen, terwijl het crediet op korten termijn opgenomen, ook sterk in beteekenis heeft ingeboet. Daartegenover staat een belangrijke procentueele stijging van het spaartegoed der deelnemers, n.l. 91.39 % van het totale beschikbare kapitaal, welk percentage in 1935 slechts 64.39 % was. Op de linkerzijde der figuur is te zien, dat de vastgelegde middelen

geen beteekenis hebben, terwijl het op hypotheek verstrekte bedrag is vergroot in vergelijking met 1935, n.l. geklommen is van 53.18 % op 73.80 % van het totaal actief en het bedrag staande op de geblokkeerde bankrekening, eveneens is toegenomen.

Tenslotte is uit de figuur af te lezen, dat de kasmiddelen en vorderingen op korten termijn gering zijn en in beteekenis zijn afgenomen, vergeleken met 1935.

Uit alle vier de figuren is te concluderen, dat het overgrootste deel van het beschikbare kapitaal gebruikt wordt tot financiering van hypotheecaire geldleeningen.

Het behandelde in dit hoofdstuk resumeerende, constateeren wij, dat hier te lande bij de voornaamste kassen dezelfde schakeeringen aanwezig zijn, zooals wij die vonden in Duitschland voor de reformatie van 1938/39.

Eigen Huis en Hof, de Rohyp, het Hypotheekfonds en de Hypo zijn formeel rentelooze kassen, terwijl de Cobo een rente over de spaargelden vergoedt gelijk aan de rente, die zij zelf uit haar beleggingen verkrijgt en een rente vraagt over de door haar te verstrekken leeningen, overeenkomende met den normalen interestvoet voor eerste hypotheken.

De Rohyp en het Hypotheekfonds zijn collectieve kassen, waarvoor evenals in Duitschland het probleem van den wachttijd kan ontstaan, terwijl Eigen Huis en Hof en de Cobo gelden op langen termijn opnemen van bevriende relaties en de Hypo vreemd geld tracht op te nemen door het uitgeven van obligatie-leeningen.

De Rohyp, het Hypotheekfonds en de Stichting Eigen Huis en Hof krijgen hun inkomsten uit entréegelden en bijdragen à fonds perdu bij toetreding en bij toekenning der leening, alsmede uit periodieke administratie-bijdragen tijdens den aflossingstijd, zooals bijna alle Deutsche kassen hun inkomsten verwerven, nadat een langjarige ervaring had geleerd, dat dit de meest rechtvaardige verdeeling der lasten over de deelnemers bracht, terwijl de Cobo en de Hypo naast de hierboven genoemde bijdragen ook tijdens den spaartijd regelmatige kostenbijdragen vragen.

Evenals de meeste Deutsche kassen kennen de Stichting Eigen Huis en Hof, het Hypotheekfonds en de Rohyp de leeningen toe volgens het tijd \times geldsysteem, terwijl de Hypo de toekenning

verricht volgens het lijstensysteem, dat echter doorbroken wordt door de bepaling, dat na twee toewijzingen volgens het lijstensysteem, een toewijzing volgt aan dien spaarder, die het hoogste percentage van zijn gevraagd bouwkapitaal heeft gespaard en de Cobo steeds een leening verstrekt aan elken deelnemer, die vijf en twintig procent van het aangevraagde kapitaal heeft gestort.

Eveneens treffen wij, zooals in Duitschland, kassen aan, die maatregelen hebben getroffen tot het beperken en reglementeeren van het z.g. Wettsparen, waarbij verschillende methoden worden toegepast, reeds lang bij Deutsche kassen in toepassing.

Wij meenen hiervoor niet teveel beweerd te hebben, toen wij vaststelden, dat bij het Nederlandsche bouwspaarkaswezen, van eigen ideeën en eigen initiatieven geen sprake is¹⁾.

¹⁾ Alleen bij de Cobo kan men, zooals wij reeds opmerkten, blz. 59, noot 1), eenige oorspronkelijkheid constateeren.

HOOFDSTUK V.

HET ENGELSCH EN HET CONTINENTALE BOUWSPAARSYSTEEM.

Het is gewenscht het Engelsche en het Continentale bouwspaar-systeem¹⁾, nadat wij beiden hebben beschreven, nog eens tegenover elkander te stellen en te vergelijken. Merkwaardig is, dat eenerzijds de meening wordt geuit, dat beide systemen met elkander overeenstemmen, anderzijds elke gemeenschap tusschen beide systemen wordt ontkend. Zoo betreurt een der weinige kenners van het Nederlandsche bouwspaarwezen, n.l. Dr. Ir. H. G. van Beusekom het, dat het bouwsparen uit Duitschland in Nederland is geïntroduceerd²⁾ en Holtz schrijft: „Wenn die englische Bausparkasse, wie ich vorhin ausführte, rein bankmässige Unternehmen sind und Abzahlungsgeschäfte ähneln, so haben unsere deutsche Unternehmungen hiermit nichts, rein gar nichts gemein als lediglich den Grundgedanken des Kollektivsparens. In Deutschland ist die Bausparbewegung etwas Gemeinnütziges, das in keinerlei Beziehung zum Bankgeschäft steht.

Der Zweck der Banken ist doch letzten Endes, der, aus der zweckmässige Anlage ausgeliehener Gelder Zinsgewinne einzustreichen, zumal sie hiervon auch vornehmlich ihre Verwaltungskosten decken.

Unsere Bausparkassen sehen ihre Aufgaben aber darin, Zwecksparer zu werben, derer Gelder zu verwalten und nach bestimmten Schlüssel wieder zu verteilen.

Für diese ihre Tätigkeit bedingen sie Verwaltungskosten, die je nach ihrem Charakter, als gemeinnütziges Unternehmen, oder als Erwerbgesellschaft, höher oder niedriger bemessen sind³⁾.

¹⁾ Het systeem zooals het in Duitschland bestond voor de hervorming van 1938 en o.a. in Zwitserland en Nederland heden nog bestaat.

²⁾ „De bouwsparkassen en de volkshuisvesting”, in Tijdschrift voor Volkshuisvesting blz. 167.

³⁾ Wegweiser durch das deutsche Bausparwesen, München 1933, blz. 10 en 11.

Dr. Ir. van Beusekom poneert het volgende ¹⁾: „Tusschen de Building Societies en de Continentale bouwspaarkassen bestaat zulk een principieel onderscheid, dat het welhaast verwonderlijk mag heeten, dat beide groepen in één internationale organisatie zijn vereenigd”.

Dr. A. van Lier ²⁾ vergelijkt de building-societies met de in Nederland werkzame bouwspaarkassen en zegt: „Wanneer wij nu bedenken, dat dit groote aantal societies in grooten trek is als spaar- en deposito-instellingen, dan is het alleen hierdoor reeds duidelijk, dat deze ondernemingen zeker niet tot de zoogenaamde bouwspaarkassen gerekend kunnen worden”, terwijl van Lier verder als zijn meening te kennen geeft, dat de building society meer gelijkt op een hypotheekbank, zooals die in Nederland werkt, ofschoon de schrijver niet verzuimt enkele belangrijke verschillen naar voren te brengen: „Nemen wij alles, wat wij hier vonden, in oogenschouw, dan komen wij tot de gevolgtrekking, dat de building societies in Engeland in menig opzicht gelijken op de hypotheekbanken in ons land, maar dat zij niets gemeen hebben met de in ons land opgerichte „bouwspaarkassen” ³⁾.

Ons is het echter onmogelijk een principieel onderscheid tusschen beide systemen te constateeren.

Vooreerst immers waren de eerste kassen in Engeland en in Duitschland geheel gelijkwaardig; beide hadden gesloten spaardersgroepen, ontvingen slechts gelden der leden en verstrekten slechts aan de leden hypothecaire leeningen, terwijl rentelooze kassen eveneens in Engeland niet onbekend waren.

Later zijn beide systemen overgegaan tot de open-spaardersgroepen. Beide systemen bevorderen verder het sparen met als doel het onbelast eigen-huis-bezit te vermeerderen ⁴⁾. Beide

¹⁾ t. a. p. blz. 167.

²⁾ Jaarboek der Vereeniging van Directeuren van Hypotheekbanken 1940, blz. 264.

³⁾ Van Lier t. a. p. blz. 270.

⁴⁾ Mr. Dr. A. A. van Rijn schrijft over de building societies aldus: „Anders dan de hypotheekbanken gaven zij een hypotheek tot een hoog bedrag van de waarde van het huis (veelal 80 pet.), verlangden zij steeds maandelijksche aflossingen om de schuld te delgen en bleef steeds het doel de „spaarder” onbezwaard eigenaar te doen worden van zijn huis”.

Economisch Statistische Berichten, 15 Juni 1932, no. 859.

„Bouwspaarkassen” blz. 469 t/m 471.

soorten van kassen verstrekken onopzegbare eerste hypothecaire geldleeningen op woningen, waarbij verplichte maandelijksche aflossingen zijn gestipuleerd. Bij beide systemen komt de levensverzekering voor als meerdere zekerheid der verstrekte geldleening; beide beleenen een hoog percentage van de waarde van het verpande onroerend goed en ondervangen daardoor de moeilijkheden, die bestaan bij de verkrijging van tweede hypotheeken. Beide systemen vervullen dus de functies van spaarbank en hypotheekbank, terwijl de Engelsche kassen tevens bovendien depositobank zijn. Bij het Engelsche systeem worden de kosten bestreden uit de rentemarge, bij het continentale systeem evenzoo, eventueel gecombineerd met een kostenbijdrage of alleen uit kostenbijdragen, n.l. bij de rentelooze kassen. Bij de Engelsche kassen is het gestorte bedrag elk oogenblik opeischbaar, behoudens een maand opzegging, waaraan in de practijk meestal niet de hand wordt gehouden, bij het continentale systeem is de opeischbaarheid veel sterker beperkt, doch men kan dit naar onze meening moeilijk een principieel onderscheid noemen, terwijl de leiders der continentale kassen steeds meer de mogelijkheid bestudeeren, om zooveel mogelijk de termijnen van terugbetaling van opgezegde spaargelden te bekorten. Beide soorten kassen vinden hun leden vnl. bij die klassen der bevolking, die lage of middel-groote inkomens genieten, de arbeiders en de middenstanders. Bij beide systemen zijn de kassen vooral aangewezen op de kleine hypotheek-posten. De Engelsche kassen werken niet alleen met de gelden der leden, doch ontvangen ook gelden van personen, die geen leeningen wenschen of die geld à deposito wenschen te plaatsen. De continentale kassen werken of alleen met het geld der deelnemers of tevens met gelden van derden opgenomen. Ook hier dus weer geen principieel onderscheid. De wachttijd is practisch nihil bij de Engelsche kassen, bij de continentale kassen belangrijk¹⁾; de oorzaak hiervan is te zoeken in de grootere bedragen, die de Engelsche kassen ter beschikking staan. Niet vergeten moet echter worden dat, indien een persoon bij een Engelsche kas een hypothecaire geldleening wenscht op te nemen, hij reeds tevoren ge-

¹⁾ Het verschil in wachttijd acht van Beusekom het v.n. onderscheid tusschen de Engelsche en Continentale kassen. „De Bouwsparkassen en de Volkshuisvesting” in Tijdschrift voor Volkshuisvesting 1939, jrg. 20, blz. 167.

spaard moet hebben, daar de maximale beleening toch hoogstens 80 %, bij eventueele suppletoire zekerheid hoogstens 90 % bedraagt.

Overzien wij al de hiervoor opgesomde punten van overeenkomst en bekijken wij dan tevens de aangestipte punten van verschil, dan kan de conclusie naar onze meening geen andere zijn, dan dat er een wezenlijk onderscheid tusschen beide systemen niet bestaat.

De aanwezige verschilpunten vinden hun verklaring in de ontwikkeling der beide systemen. Oorspronkelijk hadden de Engelsche kassen ook alleen maar gelden van leden, doch naarmate zij het vertrouwen van het publiek wonnen, ontvingen zij ook gelden van buitenstaanders. Daarbij is tevens te bedenken, dat het spaarbankwezen, toen het Engelsche systeem zijn kinderjaren doormaakte, in Engeland zeer slecht en gebrekkig georganiseerd was, terwijl het continentale systeem bij zijn ontstaan een goed georganiseerd en goed geoutilleerd spaarbanksysteem naast zich vond, zoodat het uitermate moeilijk was spaargelden aan te trekken van personen, die geen leening wenschten te ontvangen. Uit het vele vreemde geld, waarover de Engelsche kassen beschikken en het veelal ontbreken daarvan bij de continentale kassen volgt het verschil in wachttijd. De ontwikkeling op het continent is echter steeds meer het zoeken van mogelijkheden tot opname van vreemd geld, zoodat op dit punt een zelfde ontwikkelingslijn is te constateeren als bij de Engelsche kassen, wat weer zijn invloed zal hebben op den wachttijd.

Het verschil in rentedragende kassen in Engeland en rentelooze kassen op het continent is van ondergeschikt belang, ofschoon natuurlijk een rentelooze kas moeilijk vreemd geld zal kunnen aantrekken; immers ook al is een kas formeel renteloos, de deelnemers moeten toch in elk geval de kosten van het beheer der kas betalen.

Hoe van Lier kan zeggen, dat de building society veel gelijk op een hypotheekbank, zooals die in Nederland werkt, doch dat de building society niets gemeen heeft met de bouwspaar-kassen zooals ze in ons land bestaan is ons een raadsel, wat uit het bovenstaande wel duidelijk zal zijn geworden. De overeenkomstige punten immers tusschen beide soorten van kassen zijn veel grooter dan de verschilpunten. Wil van Lier echter een

building society ongeveer gelijk stellen aan een Nederlandsche hypotheekbank, dan is het noodzakelijk ook een Nederlandsche bouwspaarkas ongeveer gelijk te stellen met een Nederlandsche hypotheekbank. Immers beide instellingen nemen gelden hetzij op korten hetzij op langen termijn op om die weer op langen termijn voor financiering van onroerend goed ter beschikking te stellen. Eerder zou men verwachten, dat van Lier uit het zeer belangrijke onderscheid, dat hij aangeeft tusschen de building society en een Nederlandsche hypotheekbank — n.l. dat de building society de gelden op korten termijn ter beschikking krijgt en ze uitleent op 10 tot 20-jarige termijnen — zou hebben geconcludeerd tot het afwijzen van een belangrijke overeenkomst tusschen de building society en de Nederlandsche hypotheekbank ¹⁾).

Wij onderschrijven dan ook de stelling van Kleinschmidt, die als volgt luidt: „Wenn auch die englische Bausparteknik in mancher Hinsicht von der deutsche abweicht, also formelle Unterschiede zwar vorhanden sind, so stimmen englisches und deutsches Bausparkassenwesen doch materiell überein” ²⁾).

Dat de bij de hervorming 1938 in Duitschland gereorganiseerde bouwspaarkassen weinig meer gemeen hebben met de building societies en de bouwspaarkas-idee, behoeft geen nadere bespreking; deze kassen zijn nu immers zuiver financierings-instituten voor tweede hypotheken geworden.

Verder kan van Beusekom het wel betreuren, dat het bouwspaarkaswezen niet uit Engeland in ons land is overgenomen, doch naar onze meening was en is het onmogelijk, het Engelsche systeem zooals het geworden is na een ontwikkeling van anderhalve eeuw, hier zonder meer in te voeren. Immers hier bestaan goed werkende, algemeen vertrouwen hebbende, spaarbanken; hier is het verstrekken van hypotheken zeer goed georganiseerd.

¹⁾ Dr. Ir. H. G. van Beusekom, geeft als verschil van de building societies met de gewone hypotheekbank aan, het hoogere beleeningspercentage en de maandelijksche aflossing. Economisch Statistische Berichten, jrg. 24, no. 1207. „Bouwspaarkassen”, blz. 136.

De schrijver ziet daarbij echter het hier vermelde veel meer van betekenissen zijnde onderscheid over het hoofd.

²⁾ Geschichte, Ideengehalt und Sozialökonomische Bedeutung des Bausparkassenwesens, Leipzig 1934, blz. 94.

Hoe zou een bouwspaarkas in dit geval ooit in de gelegenheid zijn geweest zonder meer gelden aan te trekken van derden, tenzij de kas inderdaad zich goot in den vorm zooals dat geschied is, een vorm, die ook de eerste Engelsche kassen hadden? Heeft de bouwspaarkas hier het algemeen vertrouwen gevonden, is het publiek bereid zijn spaargelden ook aan de bouwspaarkas ter beschikking te stellen, dan is de mogelijkheid misschien aanwezig om het systeem uit te bouwen in Engelschen zin. Van Beusekom treurt echter om iets, dat niet anders kon.

HOOFDSTUK VI.

DE SOCIAAL-ECONOMISCHE BETEKENIS DER NEDERLANDSCHE BOUWSPAARKASSEN.

Over de grootte van het eigen-huis-bezit in Nederland bestaan weinig gegevens.

Aan een bewerking van de uitkomsten der woningtelling van 1919 door J. Bommer ontleenen wij het volgende ¹⁾:

Er werden in totaal 1.220.042 woningen geteld. Trekken wij van dit aantal af de vrije of dienstwoningen, noodwoningen e. d., dan blijven er over 1.179.027, waarvan 354.830 woningen, dus rond 30 % door de eigenaars bewoond werden. Bij de woningen met bedrijfsruimte bleek 59.2 % eigenaar te zijn; bij de woningen zonder bedrijfsruimte was dit 23.3 %.

Dat in grotere gemeenten minder eigen woningen aanwezig zijn dan in kleinere is een bekend verschijnsel, dat gestaafd wordt door het volgende staatje ²⁾:

				Eigen woningen van den totalen woningvoorraad.
Gemeenten met minder dan 5000 inwoners				53.6 %
„ „ 5000 t/m 10.000			„	44.8 %
„ „ 10.001 t/m 20.000			„	39.3 %
„ „ 20.001 t/m 50.000			„	26.6 %
„ „ 50.001 t/m 100.000			„	20.3 %
„ „ meer dan 100.000			„	7.4 %
Het Rijk				30.1 %

¹⁾ J. Bommer: De uitkomsten der woningtelling 1919. Tijdschrift voor Volkshuisvesting. Jrg. 1921, no. 11 en 12, pag. 309 en 358, aangehaald en bewerkt in het Rapport van de Commissie inzake den bouw van z.g. eigen woningen door woningbouw-vereenigingen, blz. 5 en 6.

²⁾ Rapport van de Commissie inzake den bouw van z.g. eigen woningen door woningbouw-vereenigingen, blz. 6.

Het totaal aan eigen woningen is dus niet onbelangrijk.

Na den wereldoorlog hebben een aantal gemeenten het eigen woningbezit trachten te stimuleeren door het verleenen van hypotheaire voorschotten aan particulieren voor den eigen woningbouw of door het steun verleenen aan bepaalde organisaties, die zich ten doel stellen o.m. het eigen-huis-bezit te bevorderen. Speciaal in de gemeenten Haarlem, Zwolle, Kampen en Eindhoven is dit het geval geweest. Ook van Overheidswege werden eenige maatregelen getroffen voor den bouw van woningen mede ter bevordering van het eigen-huis-bezit, doch zonder veel resultaat.

Wel heeft de Overheid zeer veel voor de volkshuisvesting in het algemeen gedaan, sedert de invoering der Woningwet op 1 Augustus 1902, daarbij echter niet voldoende acht slaande op de groote waarde der eigen woning.

Had tot 1914 de woningbouw voor arbeiders v.n.l. de aandacht der Overheid, tijdens den oorlog 1914—1918 werd ook de bouw van middenstands-woningen staatszorg, daar de particuliere bouw-nijverheid in verband met de sterk stijgende bouwkosten geen interesse meer voor den bouw van deze woningen toonde.

In 1920 verklaarde de Overheid zich bereid aan particuliere bouwers premies te verleenen en zoo mogelijk ook hypotheeken beschikbaar te stellen, indien zij woningen bouwden. De hoogte der premie werd afhankelijk gesteld van de grootte der woning. Het resultaat was bevredigend. Bouw-ondernemingen en particuliere personen grepen deze gelegenheid aan om weer woningen te stichten; vooral op het platteland was er een groot aantal personen, die zich van deze regeling bediende om zich een eigen huis te verzekeren. Het aantal woningen, dat gebouwd werd op grond van de genoemde regeling, bedroeg tusschen 1921 en 1923 90575; hoeveel eigen woningen hier echter bij zijn is niet bekend.

Van belang in dit verband is ook de Landarbeiderswet 1918. Het doel hiervan is den landarbeider door middel van het verstrekken eener geldleening eigenaar van een arbeiderswoning met grond te maken. De arbeider moet, om voor een leening in aanmerking te kunnen komen, zelf de beschikking hebben over tenminste 10 % van het bedrag, dat vereischt is voor het koopen van de woning plus grond of voor het koopen van den grond plus het bouwen der woning. De leening moet door den arbeider

worden terugbetaald in 30 gelijkblijvende annuïteiten. Op grond dezer wet zijn tot 1940 uitgegeven 5623 plaatsjes¹⁾.

Eveneens ging de Overheid er in 1925 toe over om ongezonde woningen op te ruimen; huurbijdragen werden door de Overheid verleend bij opruiming van ongezonde woningen mits tevens nieuwe woningen werden gebouwd. Een bezwaar van deze regeling was, dat ze slechts mogelijk maakte het bouwen van huurwoningen, waardoor de personen die eertijds eigenaar eener woning waren en deze moesten ontruimen, daar deze woning onbewoonbaar werd verklaard, nu huurder werden. Dit werd in 1927 ondervangen door een ministerieele circulaire, waarbij ook subsidies worden verleend voor het bouwen van eigen woningen voor arbeiders op het platteland, die hun woning moeten ontruimen.

De Overheid is echter in het algemeen in gebreke gebleven voldoende mogelijkheden te scheppen om de arbeiders in de gelegenheid te stellen een eigen woning te verwerven; immers de Woningwet geeft v.n.l. de mogelijkheid tot het bouwen van huurwoningen^{2) 3)}.

Daarnaast hebben verschillende werkgevers er aan mede gewerkt het eigen-huis-bezit te bevorderen. Wij denken hier b.v. aan de N.V. Philips te Eindhoven, eenige textiel-ondernemingen in Twente en verschillende mijnbouwmaatschappijen in Limburg.

Sedert 1919, in welk jaar de laatste woningtelling plaats had, is de woningvoorraad sterk vermeerderd, zoodat einde 1939 Nederland beschikte over rond 2.2 miljoen woningen.

Het percentage eigen woningen zal ook nu zeer zeker nog aanzienlijk zijn, doch wie zal betwisten, dat het getal eigen woningen niet grooter zou kunnen zijn, mits de belangstelling en de spaardrift der bevolking systematisch gericht was op het verkrijgen

¹⁾ Jaarverslag 1939 van den Hoofdinspecteur voor de Volkshuisvesting, blz. 84.

²⁾ Van Beusekom: „Woningbouw in de komende jaren”, in Maatschappijbelangen, Juni 1941.

³⁾ De circulaire No. 2901 M.P. circ. afd. V „eigendoms-overdracht van woningwetwoningen” van 5 Mei 1930, opende de mogelijkheid om woningen te bouwen, bestemd om in eigendom te worden overgedragen aan de bewoners. Deze regeling heeft echter geen toepassing gevonden.

eener eigen woning en de daartoe vereischte passende organisatie in het leven was geroepen.

De vraag is echter of het eigen-huis-bezit een dergelijke waarde heeft voor het individu en voor de volksgemeenschap als geheel, dat het verantwoord is speciale organen te scheppen met als taak de verbreiding van het eigen-huis-bezit.

De commissie belast met het uitbrengen van een rapport aan den Nationalen Woningraad inzake den bouw van z.g. eigen woningen door woningbouwverenigingen meent geen algemeene uitspraak in deze te kunnen doen.

De commissie zegt ¹⁾:

„Zoowel voor als tegen de eigen woning zijn verschillende argumenten aan te voeren, waarvan de beteekenis wisselt naar gelang van de omstandigheden.

Komt in een bepaald geval de hier gestelde vraag aan de orde, dan zullen deze argumenten tegen elkander moeten worden afgewogen en zal het van de omstandigheden afhangen wat het zwaarste weegt.

De gevallen, waarin de bouw van eigen woningen wenschelijk is te achten, zullen zich in het algemeen voordoen daar, waar:

- a. het eengezinshuis gebruikelijk is;
- b. bij de plaatselijke bevolking de behoefte aan een eigen woning (vooral een woning met grond) sterk leeft;
- c. men te doen heeft met personen, die door den aard van hun beroep of werkkring voldoende honkvast zijn;
- d. men te doen heeft met personen, die een behoorlijk inkomen hebben en daarnaast voldoende bestaanszekerheid.

Uit den aard der zaak zullen deze gevallen zich met name in plattelandsgemeenten en in landelijke deelen van andere gemeenten voordoen.

In de groote steden zullen wel gegadigden naar een eigen woning voorkomen, maar de algemeene voordeelen van den bouw van eigen woningen in de groote stad (die, doordat hiervoor eengezins-

¹⁾ Rapport van de Commissie inzake de bouw van z.g. eigen woningen door woningbouw-vereenigingen, 1932, blz. 19/20.

huizen zijn aangewezen, alleen aan den rand zou kunnen plaats vinden) kunnen niet zoo groot worden geacht, dat deze bouw aldaar moet worden aanbevolen''.

Deze uitspraak lijkt ons te voorzichtig en genomen uit een te engen gezichtshoek. Zeer zeker is het waar, dat niet voor elk individu een eigen woning een begeerenswaardig goed is, doch beziet men de vraagstelling uit het oogpunt van de gemeenschap, dan kan naar onze meening niet betwist worden, dat aan het eigen-huis-bezit zoo groote sociale voordeelen zijn verbonden, dat bevordering van het eigen-huis-bezit als een groot sociaal goed moet worden gezien.

Reeds in de Encycliek *Rerum Novarum* geeft Paus Leo XIII als middel tot verbetering van den toestand der arbeiders aan het bevorderen van het eigen grondbezit bij de arbeiders, waarvan de Paus mede groote voordeelen verwacht voor de gemeenschap¹⁾.

Deze uitspraak wordt door Paus Pius XI bevestigd in de Encycliek *Quadragesimo Anno*, waarbij de Paus aanteekent, dat verwerving van eigen bezit door de arbeiders een der middelen is om het proletariseeren van de arbeidersklassen tegen te gaan²⁾.

Het eigen-huis-bezit geeft den bezitter een grooteren economischen weerstand in moeilijke economische omstandigheden, het schept de liefde voor de plaats van inwoning, het bevordert de belangstelling voor allerlei belangen der woongemeenschap, het vermeerdert de spaarzaamheid, het schept gemeenschapszin, bevordert het familieleven en versterkt den familieband, het verheft de woonbeschaving en heeft daardoor zijn uitwerking op het cultureele peil der bevolking, terwijl het eveneens de vlucht van het platteland naar de stad kan afzwakken, zoodat wij als onze meening meenen te mogen weergeven, dat het bezit van eigen huizen bij de bevolking van groote zedelijke, bevolkings- en nationaal-politieke beteekenis is.

¹⁾ Blz. 35, uitgave van de R. K. Boekcentrale Amsterdam. Vertaling van Th. J. Zoetmulder, 3e druk.

²⁾ Blz. 30/31, uitgave van de N. V. De Courant De Maasbode en N. V. Dagblad en Drukk. De Tijd. Vertaling van J. van Lieshout S.J.

Wij meenen te mogen aannemen, dat dit o.m. onderschreven wordt door Dr. Ir. H. G. van Beusekom, die schrijft¹⁾:

„De voordeelen van de eigen woning zijn reeds in tal van publicaties opgesomd en geformuleerd. Het schijnt overbodig, dit hier opnieuw te doen. De voordeelen zijn in ons land niet altijd voldoende in het oog gehouden. Met name is onder werking van de Woningwet de eigen woning tot op zekere hoogte in het gedrang geraakt. Velen, die door de toepassing van de financiële paragrafen uit een krot zijn overgebracht naar een goede woning, zijn huurder geworden, hoewel hun verleden en hun maatschappelijke positie hen had voorbestemd om eigenaar van een nieuwe woning te worden”, en even verder:

„Het is ook een zaak van algemeen belang, dat de gelegenheid voor het verkrijgen van eigen woningen door bepaalde bevolkingsgroepen wordt bevorderd”²⁾.

Dat het aantal eigen woningen in Nederland zoo groot is, moet naar onze meening v.n.l. gezocht worden in de liefde van de bevolking voor eengezinswoningen, zooals die ook in Engeland aanwezig is, gecombineerd met een over het algemeen goed verzorgde financiering van onroerend goed.

Uit de tabel (pag. 116 en 117) kan blijken, wie de voornaamste georganiseerde hypotheeknemers zijn en voor welke bedragen zij deel hebben aan de financiering van onroerende goederen³⁾.

Het bedrag aan hypothecaire geldleningen door particulieren verstrekt, is niet bekend, doch het is aan te nemen, dat dit bedrag niet minder is dan het totaal bedrag door de georganiseerde credietgevers op hypotheek uitgezet⁴⁾.

Voor het verkrijgen van eenig inzicht in het aandeel van het nieuw te verstrekken hypothecair crediet der verschillende groepen mogen de volgende overzichten (pag. 116 en 117 onderaan en pag. 118) dienen⁵⁾.

¹⁾ Tijdschrift voor Volkshuisvesting, 1939, jrg. 20, blz. 166.

²⁾ t. a. p. blz. 170.

³⁾ Ontleend aan Maandschrift van het Centr. Bur. v. d. Statistiek, jrg. 36, no. 5, blz. 301.

⁴⁾ Maandschrift t. a. p. blz. 302.

⁵⁾ Maandschrift van het Centr. Bur. v. d. Statistiek, jrg. 36, no. 6, blz. 405 en jrg. 36, no. 5, blz. 304.

In het licht van bovenstaande gegevens bezien is het niet te verwonderen, dat de bouwspaarkassen in ons land slechts laat tot ontwikkeling zijn gekomen en niet die buitensporige ontwikkeling hebben doorgemaakt zooals de kassen in Duitschland.

De bijzondere omstandigheden, die in Duitschland de kassen deden ontstaan en tot grooten bloei brachten, n.l. groote woningnood en zeer moeilijke verkrijging van hypotheek tegen uiterst bezwarende voorwaarden, waren hier niet aanwezig.

Daar komt bij, dat het nuchtere Nederlandsche publiek in het algemeen niet direct vertrouwen schonk aan de nieuw opgerichte instituten en terecht. Immers het meerendeel der kassen werd, zooals wij hiervoor hebben gezien, opgericht zonder of in elk geval met onvoldoend eigen kapitaal en het overgroot aantal werd geleid door ongeschoolde en meermalen ook onbetrouwbare personen. Het groote aantal vestigingen en snelle liquidaties, droeg er zeker niet toe bij het vertrouwen bij het publiek te versterken, terwijl een aantal perspublicaties¹⁾ en politionele waarschuwingen gericht tegen een aantal kassen de toekomstige deelnemers afschrikten en het geheele bouwspaarkaswezen in discrediet brachten.

De verklaring dat de bouwspaarkassen ontstaan zijn omstreeks 1932 en enkele dezer kassen een bescheiden doch soliede ontwikkeling hebben doorgemaakt, moet naar onze meening gezocht worden in het feit, dat na 1931 het verkrijgen van hypothecaire geldleeningen op woningen moeilijker werd. Vanaf 1931 zien wij een regelmatige daling in het nieuw ingeschreven hypothecair crediet, waarvan als oorzaken te noemen zijn de vrees voor de devaluatie van den gulden, de waardedaling van onroerend goed, de verminderde huuropbrengst en eenige regeeringsmaatregelen ten aanzien van hypothecaire geldleeningen, die ingevoerd of overwogen zijn. In 1937 constateeren wij dan weer een opleving der hypotheekinschrijvingen, echter gevolgd door een daling in 1939, die zich nu nog voortzet. Speciaal op het platteland is het verkrijgen van hypothecaire leeningen moeilijk geworden, zoodat het niet te verwonderen valt, dat de bouwspaarkassen speciaal daar een belangrijk werfgebied vonden. En na dezen oorlog, wanneer te constateeren zal zijn een groot woningtekort, zijn oorzaak vindend in

¹⁾ Zie o.a. de Telegraaf 30-12-'35 en 18-1-1936.

Uitstaande hypotheeken in Nederland

1	Ongevallenfonds.	Invaliditeitsfonds.	Onderdomsfonds B.	Algemeen Burgerlijk Pensioenfonds.	Pensioenfondsen. Indische	Pensioenkas Algemeen Mijnwerkersfonds.	Particuliere Spaarbanken.	Levensverzekering-maatschappijen.	5
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1929	727	19535	+	2226	41323	11342	158147	+	-
1930	842	18383	+	2041	44966	12751	173435	+	31
1931	767	17833	709	1820	46229	13668	184732	361800	29
1932	707	16477	607	1761	49148	14155	181730	374000	26
1933	564	15635	587	1675	50316	14468	181661	392300	25
1934	644	14531	653	1589	48592	14320	178751	411300	23
1935	1100	13954	936	1130	46879	14122	176593	421200	22
1936	1392	13525	912	1067	45302	14134	172072	414200	21
1937	1187	10780	1275	660	39165	14371	176168	415900	18
1938	1216	8987	1079	551	34211	14750	180041	442000	18
1939	1145	8576	1202	535	32339	14729	178676	472700	18

Bron:

- 2, 3, 4, Verslag omtrent den staat der Rijksverzekeringsbank.
- 5, Verslag van den Pensioenraad.
- 6, Welwillend beschikbaar gesteld door de Directie der Indische Pensioenfondsen.
- 7, Jaarverslag Algemeen Mijnwerkersfonds van de Steenkolenmijnen in Limburg.
- 8, Statistiek der Spaarbanken.
- 9, 10, 11, 12 en 13, Verslag der Verzekeringskamer.
- + Niet beschikbaar.

	193
Bedrag der nieuwe hypothecaire inschrijvingen tot zekerheid van schulden, voortvloeiende uit geldleening (incl. crediet-hypotheek en niet genoemde oorzaken)	453,
waarvan ten gunste van hypotheekbanken	46,
„ „ „ „ andere banken en instellingen	238,
„ „ „ „ particuliere personen	168,

p het einde van het jaar.

1000.—.

ing. Vennootschappen.	Begrafenisfondsen.	Ned.-Indische en depôt buitenlandsche levensverzekering- maatschappijen.	Boerenleenbanken.	Hypotheekbanken.	Totaal 2—15	Nederlandsche verzekering- maatschappijen.	Pensioenfondsen particuliere ondernemingen.	Openstaande inschrijvingen bij hypotheekkantoren.
11	12	13	14	15	16	17	18	19
978	3675	5178	+	944138	+	+	+	5804922
101	3914	4905	+	1028427	+	+	+	6038268
290	3976	5265	107988	1055907	1833513	+	+	6281388
729	4241	7167	110519	1044092	1835133	+	+	6354664
897	4265	10253	111341	1031782	1843054	+	+	6431793
024	4475	11389	108990	1014162	1836405	+	+	6420277
194	3754	11972	111265	959940	1788731	+	+	6358447
257	3744	11600	115915	919068	1737519	+	+	6296550
717	2997	11482	117075	854709	1667772	+	+	6141094
491	3060	12609	123859	800707	1644763	9525	+	6052242
768	2939	13684	134255	766339	1649011	10549	79705	6050008

- 14, Welwillend beschikbaar gesteld door de Centr. Raiffeisenbank te Utrecht en de Centrale Boerenleenbank te Eindhoven.
 15, De Kröniek van Dr. Mr. A. Sternheim.
 17, Het vakblad voor het assurantiewezen voor Nederland en België, jrg. 17, no. 49.
 18, Overzicht van de pensioenvoorziening in het part. bedrijf, tabel 7, C. B. S. 1941.
 19, Mededeeling no. 6 en no. 10 van de afd. Statistiek der Overheidsfinanciën.

1938	1939	1940	1937	1938	1939	1940
millioen guldens			in procenten			
564,9	432,7	294,6	100	100	100	100
60,5	51,3	55,2	10,2	10,7	11,9	18,7
311,6	241,4	135,4	52,6	55,2	55,8	46,—
192,8	140,—	104,—	37,2	34,1	32,3	35,3

Nieuwe inschrijvingen van hypotheeken bij hypotheekkantoren.

× f 1000.—.

	Hypotheek- banken.	Andere banken en instellingen.	Particu- lieren.	Totaal.
1929	178700	374260	262570	815530
1930	224276	395938	268154	888368
1931	181685	460604	279779	922068
1932	85405	259372	211975	556752
1933	87600	263689	178506	529795
1934	81337	236945	179767	493049
1935	32669	198935	152315	383919
1936	25161	144973	114297	284431
1937	46274	237959	168726	452959
1938	60518	311576	192806	564900
1939	51275	241389	139992	432656

Bron: Mededeelingen no. 6 en no. 10 van de afdeeling Statistiek der Overheidsfinanciën.

Aandeel van elke groep in totaal der nieuwe inschrijvingen. in %.

	Hypotheek- banken.	Andere banken en instellingen.	Particu- lieren.	Totaal.
1929	22	46	32	100
1930	25	45	30	100
1931	20	50	30	100
1932	15	47	38	100
1933	16	50	34	100
1934	16	48	36	100
1935	8	52	40	100
1936	9	51	40	100
1937	10	53	37	100
1938	11	55	34	100
1939	12	56	32	100

Bovenstaande gegevens geven geen uitsluitsel over het bedrag aan hypotheeken op woningen. Prof. Dr. H. M. H. A. van der Valk schat dit echter eind 1935 op f 3.4 milliard ¹⁾).

¹⁾ Ee. Stat. Berichten, 22 Juni 1938.

de vernietiging van ongeveer 30.000 woningen¹⁾ tijdens den vierdaagschen oorlog, die Nederland heeft gekend, en de stagnatie in den woningbouw tijdens den oorlog door gebrek aan materialen en de prijsstijging der bouwkosten, waarbij een evenredige verhooging der huur van overheidswege is uitgesloten, zullen de bouwspaarkassen zeer waarschijnlijk de gelegenheid tot expansie krijgen, tenzij van overheidswege groote bedragen voor den woningbouw beschikbaar zullen kunnen worden gesteld en de voorwaarden van geldverkrijging binnen redelijke grenzen zullen worden gehouden²⁾. In dit verband is belangrijk de hypotheekregeling 1941, die den bouwer van woningen de gelegenheid verschaft bij de Overheid een eerste hypotheek op te nemen, indien hij deze op de geldmarkt niet kan verkrijgen, terwijl de Overheid eveneens bereid is een tweede hypotheek te verstrekken, indien de belanghebbende wel een eerste hypotheek kan verwerven, alles met dien verstande, dat ten hoogste 90 % van de geschatte verkoopwaarde van het te verbinden onroerend goed inclusief den grond, wordt beleend. Wordt deze regeling na den oorlog gecontinueerd, dan kan dit een beperking geven van de ontwikkelingsmogelijkheden van de Nederlandsche bouwspaarkassen.

Het zou echter onjuist zijn om aan de bouwspaarkassen in ons land geen beteekenis toe te kennen, omdat er òn voldoende instituten aanwezig zijn, die zich belasten met het verstrekken van hypotheeken en in het algemeen ook bereid zijn hypotheecaire geldleeningen te geven òn het eigen-huis-bezit hier belangrijk is.

Indien men, zooals wij, de bevordering van het eigen-huis-bezit ziet als een groot sociaal goed, dan kan men niet op grond van de boven weergegeven feiten en omstandigheden, zonder meer de bouwspaarkassen voorbij gaan. Immers deze instellingen zijn de eenige wier werkplan en streven gericht en afgestemd zijn op de bevordering van het schulden-vrij-eigen-huis-bezit. Het moge dan al waar zijn, dat een groot gedeelte van onze bevolking via

1) Van Beusekom: „Woningbouw in de komende jaren” in Maatschappij Belangen, Juni 1941, blz. 45.

2) Van Beusekom schat dat voor de jaren na den oorlog een productie van minstens 50.000 woningen per jaar noodig zal zijn. „De Financiering van het woningbouwprogramma” in Maatschappij Belangen, Oct. 1941, blz. 73.

andere wegen tot eigen-huis-bezit geraakt, algemeen is het bekend, dat het verkrijgen van een eigen woning op groote moeilijkheden stuit op het platteland en de kleinere steden, daar de hypotheek-banken en andere financiële instituten weinig of geen belangstelling hebben voor woningen aldaar gelegen, terwijl het eveneens voor de lagere inkomen-ontvangende groepen der bevolking uiterst moeilijk is het vereischte kapitaal bijeen te sparen om daarmede een eigen huis met inschakeling eener eerste hypotheek te koopen.

Speciaal voor deze groepen zullen de bouwspaarkassen groote beteekenis kunnen verkrijgen. Reeds nu blijkt uit de ter beschikking staande gegevens, dat het overgrootste deel der bouwspaarders woont op het platteland en in de kleinere provinciesteden, terwijl uit het gemiddeld bedrag per toekenning van leeningen geconcludeerd kan worden, dat het grootste deel der deelnemers behoort tot de lage-inkomens-ontvangers.

Daarbij mag niet uit het oog worden verloren, dat de bouwspaarkassen door de propaganda, die zij voeren voor het bezit van een eigen woning, bij velen het verlangen naar dat bezit wakker roepen, waar dit eerst niet of latent aanwezig was, wat het effect heeft, indien een dergelijk persoon tot de kas toetreedt, dat de spaarzin wordt versterkt. Het is immers een door de ervaring bevestigd feit, dat men meer en regelmatig spaart, indien men met dit sparen een bepaald nauwkeurig omschreven doel voor oogen heeft, dat binnen een niet al te lang tijdsbestek te bereiken is.

Door nu het eigen-huis-bezit binnen het bereik te brengen van die klassen der bevolking, die dit eerder niet als een te bereiken doel zagen, bevordert de bouwspaarkas den spaarzin dezer bevolkingsgroepen en naarmate deze spaardrift grooter wordt zal er door de Overheid minder kapitaal beschikbaar behoeven te worden gesteld voor den woningbouw.

Daarbij wordt het sparen nog bevorderd door de voorgeschreven maandelijksche verplichte spaarbijdragen en de maandelijksche verplichte aflossingen, terwijl de wetenschap, dat men bij regelmatig sparen en aflossen niet alleen zich zelf helpt, doch ook de mededeelgenooten der kas, eveneens een extra stimulans aan den spaarder geeft.

Schattingen betrekking hebbende op de hoeveelheid geldmid-

delen bij de bouwspaarkassen extra gespaard, dus die bij het niet-bestaan der kassen, niet zouden zijn gespaard, zijn niet aanwezig en naar onze meening ook niet te maken. Immers, hoe zal men bepalen het bedrag aan spaargelden, dat door het bestaan der bouwspaarkassen onttrokken is aan de andere spaarinstellingen en eventueel daar belegd zou zijn bij het ontbreken der bouwspaarkas. In dit verband lijkt ons de uitspraak van van Rijn wel te boud, die zegt: „Men mag dus aannemen, dat door toedoen der bouwspaarkassen millioenen zijn gekweekt, die anders niet zouden zijn gevormd”¹⁾. Immers men moet niet vergeten, dat de extra gespaarde bedragen v.n.l. afkomstig moeten zijn van de lage inkomen-trekkenden, daar de andere bevolkingsgroepen meestal zonder een bepaald doel toch sparen.

De Commissie, ingesteld door de Ned. Broederschap van Gediplomeerde Makelaars, gaat in haar rapport over „De Bouwspaarkasbeweging in Nederland en hare levensvatbaarheid”²⁾ zelfs zoover, de beteekenis der Nederlandsche bouwspaarkassen uitsluitend te zien in dit z.g. doelsparen.

Door de bevordering van het sparen helpt de kas mede aan het vormen van bezit bij de bezitlooze klassen en werkt zij dus mede de bestaande tegenstellingen tusschen de bezitlooze en de bezittende klassen te verminderen.

Zal men dus de bouwspaarkas op grond van haar doelstelling niet als een zuiver financierings-instituut mogen bezien, ook als zoodanig vervult de kas een bijzondere functie in ons land in verband met de financiering van onroerend goed, speciaal van woningen. Vooreerst willen wij vaststellen, dat het verplicht maandelijksch aflossen de meest juiste en doeltreffendste manier is, niet alleen om het doel der kassen, in casu het bezorgen van een onbelast eigen huis, te verwerkelijken, maar ook het meest geëigend is voor de financiering van een woning. Immers een woning levert haar prestaties aan den gebruiker in successie. Naarmate de eigenaar der woning nu van de nutprestaties gebruik maakt, betaalt hij deze, d.w.z. besteedt hij een gedeelte

¹⁾ A. A. van Rijn. Bouwspaarkassen, Economisch Statistische Berichten, 1932, no. 859, blz. 471.

²⁾ Blz. 2.

van zijn inkomen voor het gebruik van de woning. Wij sluiten ons hierbij aan bij de opmerking van Sir Josiah Stamp: „In this settlement (woningvraagstuk) particularly one important section of it, the provision of self liquidating mortgage advances is a sine qua non”¹⁾).

Hiertegenover staat dat de aflossing eener hypotheek in annuïteiten meestal niet geaccepteerd wordt noch door de hypotheekbanken, noch door de particuliere geldgevers.

Daarbij komt verder dat, zooals van Beusekom opmerkt, door de economische crisis het aantal personen, die geld kunnen beleggen in hypotheeken, steeds kleiner is geworden en de personen, die nog geld kunnen geven met als zekerheid een hypotheek veel voorzichtiger zijn geworden, zoodat het vooral op het platteland steeds bezwaarlijker werd een hypothecaire geldleening te verkrijgen voor de financiering van een eigen woning²⁾).

En tenslotte is het algemeen bekend, dat een hypotheek meestal maximaal tot 65 % van de taxatie-waarde van het onderpand te verkrijgen is en de hypotheekbanken een voorliefde hebben voor groote posten en voor bepaalde gedeelten van het land, speciaal de groote steden³⁾, terwijl particuliere geldschietters meestal zeer hooge eischen aan het onderpand stellen.

De bijzondere prestaties, die de bouwspaarkas biedt op het terrein der woningbouwfinanciering zijn het vergemakkelijken van de moeilijke financiering der kapitaalbehoefte boven het bedrag als eerste hypotheek op de kapitaalmarkt te verkrijgen, het geven van een recht op een hypothecaire leening los van de situatie op de kapitaalmarkt, het verstrekken van hypotheek in kleine bedragen, het beschikbaar stellen van hypotheeken mede op het platteland en in de provinciesteden en het inwilligen van de aflossing der hypotheek in annuïteiten, terwijl tevens de on-

¹⁾ Harold Bellman. The Building Society Movement, London, 1927, Forward by Sir Josiah Stamp, blz. XIII.

²⁾ H. G. van Beusekom. Bouwspaarkassen in Nederland, in Economisch Statistische Berichten, 1 Maart 1939, no. 1209.

³⁾ Ch. Glasz. Hypotheekbanken en woningmarkt in Nederland, Haarlem, 1935.

Balansstatistiek Hypotheekbanken werkzaam in Nederland 1940, in Maandschrift van het Centr. Bureau v. d. Statistiek, Juni 1941, blz. 407.

opzegbaarheid een belangrijk voordeel voor den hypotheekgever beteekent. Dat de kassen in een behoefte voorzien, wordt naar onze meening bevestigd door de ontwikkeling hierboven geschetst; ook op financieel terrein vullen zij een leemte aan en heeft men de kassen te zien als gespecialiseerde instellingen op het gebied van de financiering van het eigen-huis-bezit. Dat de bouwspaar-kassen ook geschikt zouden zijn voor de financiering van industrieën zooals de Jager suggereert¹⁾, kunnen wij niet aanvaarden. Immers, wil men een bedrijf vestigen, overnemen of uitbreiden, dan heeft men op een bepaald moment geld noodig; bij de Nederlandsche bouwspaar-kas nu staat het oogenblik, waarop men de leening verkrijgt, niet te voren vast, zoodat het zeer speculatief zou zijn voor een ondernemer om op een van de bouwspaar-kas te verwachten leening zijn financieringsplan op te bouwen.

Maar ook voor de bouwspaar-kas zijn industrieële objecten als dekking voor de verstrekte leningen onaanvaardbaar, gezien de groote risico's, die op dit terrein liggen. Terecht nemen de kassen dan ook in de praktijk slechts in onderpand woningen of woningen met een bedrijfsruimte, waarbij deze laatste een klein onderdeel vormt van het geheele perceel.

Aandacht verdient nog het feit, dat de verstrekking van hypotheaire geldleeningen door bouwspaar-kassen veel minder schommelingen zal vertoonen dan dit het geval is bij het verstrekken van hypotheaire credieten door particulieren, hypotheekbanken en andere georganiseerde credietgevers. Zooals uit het hiervoor gegeven overzicht van nieuwe inschrijvingen bij hypotheekkantoren over de jaren 1929 t/m 1939 blijkt, schommelt het op hypotheek gegeven crediet zeer sterk; immers werd in 1929 aan hypotheek ingeschreven een bedrag groot ruim 815 millioen gulden, dit bedrag was in 1936 slechts 284 millioen gulden.

Dit nu kan, indien het grootste gedeelte der te verleen hypotheken loopt via een bouwspaar-kas, nooit in zoo sterke mate het geval zijn. Nu is het wel niet bekend, welk bedrag van de genoemde sommen op woningen uitgezet werd, doch dat de hypo-

¹⁾ Het systeem der rentelooze en onopzegbare hypotheken, Accountancy Nov. 1932, blz. 158.

thecaire geldleeningen op woningen eveneens zullen zijn gedaald, kan naar onze meening wel geconcludeerd worden uit de cijfers van den particulieren woningbouw, die wij hier laten volgen:

Particuliere woningbouw ¹⁾.

1929	39820	woningen.
1930	44024	„
1931	41226	„
1932	36129	„
1933	42703	„
1934	47675	„
1935	41752	„
1936	27655	„
1937	26744	„
1938	35475	„
1939	33712	„

waaruit te zien is, dat ook het aantal door particulieren gebouwde woningen is verminderd.

Hoe sterker de bouwspaarbeweging is, des te meer zal de verstreking van hypothecaire leeningen regelmatig voortgang vinden, ongeacht de situatie op de kapitaalmarkt. Immers bij het bouwspaarwezen beslist niet de kapitaalmarkt doch de voor de kas beschikbare hoeveelheid geld en het uitkeeringsplan der leeningen over het aantal en het bedrag der hypothecaire credieten.

Dit vindt bevestiging in de ontwikkeling der hypothecaire credietverstrekking in Duitschland, zooals uit het volgende overzicht blijkt:

¹⁾ Ontleend aan „De financiering van het woningbouwprogram” door Dr. Ir. H. G. van Beusekom, in Maatschappij Belangen, October 1941.

Wohnungsbau-Finanzierung: ¹⁾ *)
Hypotheiken von organisierten Kreditgebern.

Schätzungen (in Millionen RM.).

	1933	1934	1935	1936	1937
Sparkassen		130	200	350	400
Private und öffentliche Lebens- versicherung	45	80	100	140	150
Sozialversicherung	35	35	95	150	170
Öffentlich-rechtliche Kredit- anstalten			70	120	135
Private Hypothekbanken			85	180	200
Bausparkassen **)	55	110	70	75	80
Summe	135	355	620	1015	1135

*) Neubau und Umbau ohne Grund und Boden, aber mit Aufschliessungskosten (5—6 v. H. der Gesamtsumme), für die Jahre 1933—1936 teilweise berichtigte Zahlen.

**) Ohne Entschuldungsdarlehen.

Zooals blijkt is het aandeel der bouwspaarkassen in de hypothecaire credietverleening groot in de jaren, waarin de andere georganiseerde credietgevers niet in staat zijn hun hypothecaire beleggingen uit te breiden, terwijl de beteekenis der bouwspaarkassen vermindert met het intreden van meer normale verhoudingen op de kapitaalmarkt, zooals te zien is uit de gegevens over de jaren 1935 t/m 1937, waarin de economische situatie verbeterde in verband met verschillende maatregelen door de nationaal-socialistische regeering getroffen.

In verband met dit verschijnsel, n.l. dat de bouwspaarkas in staat is regelmatig geld op de hypotheekmarkt ter beschikking te stellen, is ook te verwachten, dat hierdoor de conjunctureele ontwikkeling der bouwnijverheid kan worden beïnvloed. Zooals bekend mag worden verondersteld wordt de bedrijvigheid in den particulieren woningbouw zeer belangrijk beïnvloed door den

¹⁾ In „Die Entwicklung der deutsche Bauwirtschaft im Jahre 1937“, blz. 58.

rente-stand, de huuropbrengsten en de bouwkosten. Lage rente-stand en lage bouwkosten, zooals zij in de depressie aanwezig zijn, bevorderen den woningbouw, aangezien de huren in het algemeen star, weinig elastisch zijn, terwijl de hooge rentestand en de gestegen bouwkosten in de hausse, den woningbouw zeer sterk remmen. De conjunctuur in de woningbouwnijverheid is dus het tegenovergestelde van den algemeenen conjunctuur-cyclus¹⁾.

Nu is te verwachten, dat juist in de hausse-periode de bouwspaarkas over groote bedragen, voortvloeiende uit extra-stortingen en extra-aflossingen, zal kunnen beschikken, immers haar deelnemers zullen dan in het algemeen in betere economische omstandigheden verkeerden dan in de depressie, doch dit meer aan beschikbaar geld zal door de kas ter beschikking der deelnemers, die nog op een uitkeering wachten, moeten worden gesteld, zoodat er een grooter aantal opdrachten aan de woningbouwnijverheid zijn te verwachten dan zonder de bouwspaarkas het geval zou zijn geweest, terwijl in de depressie, wanneer de prestaties der deelnemers naar redelijkerwijze te verwachten is, minder zullen zijn, de hypotheaire uitdeelingen der kas verminderen zullen, dus in den tijd, dat de woningbouw-nijverheid geheel of grootendeels haar capaciteit benut heeft.

Het behoeft geen betoog, dat de invloed onzer bouwspaarkassen op de bouwnijverheid tot op heden zeer gering, ja zonder betekenis is, daar zooals hiervoor vermeld, ongeveer drie millioen gulden door de kassen in een tijdstip van een achttal jaren op hypotheek werd uitgezet, terwijl het overgrootste deel van dit bedrag is aangewend tot aflossing van reeds gevestigde hypotheeken, zoodat slechts een klein bedrag direct ten goede is gekomen aan den woningbouw²⁾. Zou men de ervaringen der bouwspaarkas Rohyp als geldend voor alle kassen willen nemen, dan zou men mogen concludeeren, dat ongeveer $\frac{2}{3}$ der door de kassen verstrekte leeningen gebruikt zijn tot aflossing van bestaande hypo-

¹⁾ W a g e m a n. Wirtschafts-politische Strategie, Hamburg, 1937, blz. 311/312.

²⁾ Het is mogelijk, dat een gedeelte der afgeloste hypotheeken is besteed voor den bouw van nieuwe woningen. Het is echter onmogelijk hier een betrouwbare schatting te doen.

theken, zoodat slechts $\frac{1}{3}$ besteed zou zijn tot het stichten of koopen van woningen ¹⁾).

Om echter inzicht te verkrijgen in de beteekenis der bouwspaar-kassen voor den woningbouw zou het wel gewenscht zijn, dat de kassen in de toekomst gegevens verschaffen over de besteding der aan de deelnemers toegekende leeningen.

Ook hebben de kassen nog slechts een bescheiden bijdrage gegeven aan de schulden-vrijmaking van ons woningbezit. Immers zooals wij gezien hebben, bedraagt volgens de schatting van v a n d e r V a l k het bedrag aan hypotheeken op de woningmarkt uitgezet, eind 1935, f 3.4 milliard. Vergelijkt men daarbij het bedrag door de kassen in totaal verstrekt, rond f 3 millioen, dan blijkt daaruit wel hoe weinig beteekenis de kassen nog hebben voor het brengen van een schuldenvrij, onbelast eigen huis.

Toch is het te wenschen, dat de hypotheekenlast, drukkend op ons nationaal woningbezit, verlaagd wordt. Een belangrijke bijdrage kan de bouwspaar-kas daartoe geven, daar immers de hypotheek door deze instelling verstrekt, in maandelijksche bedragen, zooveel mogelijk overeenkomend met het economisch prestatie-vermogen van den eigenaar der woning, moet worden afbetaald, een wijze van afbetaling, die uiteindelijk tot het onbelast bezit moet voeren.

Tenslotte nog de vraag, welke beteekenis onze bouwspaar-kassen als spaarinstelling hebben. Ook hier is de beteekenis nog bescheiden. Aan te nemen is, dat door de deelnemers der kassen ongeveer f 3 millioen is gespaard. Vergelijkt men dit bedrag met het bedrag, dat einde 1938 was ingelegd bij de Rijkspostspaar-bank en de bijzondere spaarbanken, ruim 1.2 milliard gulden ²⁾, dan is de conclusie niet anders dan dat ook als spaarinstituut de belangrijkheid der kassen gering is.

Toch zou het niet juist zijn, zonder meer de beteekenis der kassen af te leiden uit de tot op heden bereikte resultaten. Men

1) Geheel precies zal het bedrag wel nimmer te achterhalen zijn daar ook meermalen personen een huis bouwen met een hypothecaire geldleening bij een hypotheekbank of elders opgenomen, om terzijner tijd deze geldleening af te lossen met de leening te ontvangen van een bouwspaar-kas.

2) Jaarcijfers voor Nederland 1939. Uitgave van het Centraal Bureau voor de Statistiek, blz. 155.

zal bij zijn beoordeeling rekening moeten houden met het feit, dat de Nederlandsche kassen nog maar enkele jaren werken en vooral de eerste jaren vele vooroordeelen bij het publiek moesten worden overwonnen. Daarbij moet men bedenken, dat in een berekening of becijfering niet is onder te brengen de meerdere levensvreugde en vaak ook de grootere economische welvaart verkregen door diegenen, die met behulp der bouwspaarkas komen tot eigen bezit.

Wij onderschrijven dan ook gaarne de uitspraak van van Beusekom: „Het is een volksbelang, dat het bouwspaarkaswezen, dat zich in ons land een plaats heeft verworven, zich krachtig en gezond ontwikkelt. Zulks is niet alleen van belang voor hen, die reeds hun spaarpenningen hebben gewaagd. Het is ook een zaak van algemeen belang, dat de gelegenheid voor het verkrijgen van eigen woningen voor bepaalde bevolkingsgroepen krachtig wordt bevorderd”¹⁾, terwijl ook naar onze meening Hans W. Aust in den tijd, dat er in Duitschland druk over werd gedebatteerd of de bouwspaarkassen moesten worden gehandhaafd of evenals vele andere Zweckspar-Vereine moesten worden geliquideerd, terecht schreef: „Denn mit einer Auflösung der Bausparkassen würde man wertvolle Träger einer künftiger Kapitalbildung zerstören und was ist heute wichtiger als Kapitalbildung und zwar eine Kapitalbildung, die zugleich den Wohlstand des einzelnen hebt und ihm die Segnungen des bodenständigen Eigenheims erschliesst”²⁾.

¹⁾ De bouwspaarkassen en de volkshuisvesting, Tijdschrift voor Volkshuisvesting, 1939, jrg. 20, blz. 170.

²⁾ Um die Zukunft der Bausparkassen, Die Bank, jrg. 29, 1936, blz. 359.

HOOFDSTUK VII.

EENIGE AFZONDERLIJKE BEDRIJFSECONOMISCHE VRAAGSTUKKEN DER BOUWSPAARKAS.

In de vorige hoofdstukken hebben wij een algemeene beschrijving van de werking eener bouwspaarkas gegeven, gevolgd door een uiteenzetting der geschiedkundige ontwikkeling der verschillende bouwspaar-systemen, terwijl verder de sociaal-economische beteekenis van de Nederlandsche kassen zoo duidelijk mogelijk, in zooverre dit te doen was, in verband met de beschikbare gegevens, werd geschetst.

De op heden beschikbare literatuur houdt zich ook bijna uitsluitend met deze onderwerpen bezig; slechts hier en daar tracht een schrijver ook eenige bedrijfs-economische beschouwingen te ontvouwen¹⁾. De oorzaak hiervan is te zoeken in het feit, dat men in het algemeen de bouwspaarkas ziet als een sociaal instituut, een instelling tot bevordering van het onbezwaard eigen-huis-bezit door versterking van den spaarzin van bepaalde bevolkingsgroepen. Vele beschouwingen van voor- en tegenstanders zijn dan ook v.n.l. gewijd aan de vraag of het eigen-huis-bezit waarde heeft voor het individu en voor de volksgemeenschap en of een versterking van den spaarzin door het bevorderen van het doelsparen wordt bereikt en of daardoor kapitaalvorming plaats heeft, die anders achterwege zou zijn gebleven.

Ook de houding van de leiders der bouwspaarkassen bracht mede, dat er weinig of geen aandacht werd geschonken aan de bedrijfs-huishouding der bouwspaarkas zelf. Meestal werd vooropgesteld bij de stichting eener kas, dat winst behalen uitgesloten was, waardoor een groot aantal directies zich ontslagen achtten van den plicht te zorgen voor een zoo juist mogelijk economisch be-

¹⁾ Zoo o.a. Paul Schneider, Bausparen, Diss. Köln 1931 en Harold Bellmann, The Thrifty Three Millions, London 1935.

heer en van een zoo nauwkeurig mogelijke verslaggeving van de positie en de opbrengsten en kosten der bouwspaarkas.

Daarbij kwam, dat vele directeuren van bouwspaarkassen de leiding op zich namen zonder de noodzakelijke kennis voor het beheer van een spaar- en financierings-instituut te hebben, waardoor het te begrijpen is, dat men in het algemeen volstond met het geven van een summier verslag over den gang van zaken, waardoor het voor een buitenstaander moeilijk werd binnen te dringen in de huishouding der kas.

Wij stellen ons echter voor, ondanks de weinig ter beschikking staande gegevens, eenige belangrijke bedrijfs-economische aspecten van de bouwspaarkas in behandeling te nemen.

Op de allereerste plaats zal het probleem van den wachttijd onze aandacht vragen, dat naast een bedrijfs-economischen kant, ook een voor den deelnemer van belang zijnd aspect vertoont. De ontwikkeling van den wachttijd, de lengte daarvan, is immers veelal beslissend voor de ontwikkeling van de kas. Naarmate de wachttijd binnen redelijke grenzen kan worden gehouden, zal het aantal deelnemers toenemen, wat zijn invloed doet gevoelen op de inkomsten en de te verstrekken leeningen; een verlenging van den wachttijd langer dan de deelnemers hadden verwacht, leidt echter tot opzegging van contracten, tot vermindering van inkomsten en tot een daling van het aantal nieuwe contractanten. Ook het rente-probleem, een der meest omstreden kwesties in de bouwspaarkas-literatuur, zal een behandeling vinden. Is het noodzakelijk voor de bouwspaarkas, dat zij rente vergoedt en rente vraagt, of is het mogelijk geheel renteloos de transacties af te wikkelen en zoo ja, hoe is dan het kostenverloop. Eveneens zal het handhaven der liquiditeit bestudeerd worden. Een bouwspaarkas is immers een instituut, dat gelden van deelnemers en eventueel van derden, geen bouwspaarders, opneemt, en dit bijna voor de volle honderd procent belegt in onopzegbare hypothecaire geldleeningen. Hoe dit mogelijk is en welke bijzondere maatregelen er getroffen zijn tot behoud der liquiditeit zal nader bezien moeten worden. Te belangrijker is deze kwestie, daar, zooals wij gezien hebben, de Building Societies voor het overgrootste deel slechts crediet op korten termijn ontvangen, terwijl bijna het totaal beschikbare crediet weer uitgeleend wordt via hypothecaire geldleeningen op tien tot twintigjarigen termijn.

Eveneens is van belang een analyse der kosten en opbrengsten en na te gaan, hoe deze varieeren met de ontwikkeling van de kas, terwijl het hooge beleeningspercentage dat de kas verstrekt, gevolgen heeft voor de solvabiliteit, in verband waarmede de functies van het eigen kapitaal en de vorming van reserves in de beschouwing zullen worden getrokken.

Bij deze beschouwingen zullen in het centrum staan de Nederlandsche kassen, daar deze kassen nog de vertegenwoordigers zijn van het continentale bouwspaarsysteem en niet meer de Duitsche, die immers sedert 1938 de tweede hypotheek-markt van overheidswege als werkterrein kregen toegewezen, waardoor de ontwikkeling dezer bouwspaarkassen aldaar werd afgebroken.

§ 1.

De wachttijd.

Een belangrijk vraagstuk van internen organisatorischen aard is de kwestie van den wachttijd, dus de vraag hoelang de bouwspaarder, na toetreding tot de kas, zal moeten wachten voordat hem de gewenschte leening ter beschikking kan worden gesteld. Immers hoe korter de wachttijd, des te grooter vlucht zal de bouwspaarkas nemen, des te meer spaarders-deelnemers zullen zich melden, terwijl tevens de spaarder bij een korten wachttijd snel zijn doel, het bezit van een eigen huis of de aflossing van een hoogere rente en aflossing vragende hypotheek bereikt.

In verband hiermede zijn verschillende collectieve kassen er toe overgegaan het collectieve kleed af te schudden en gelden van derden, niet-deelnemers, op te nemen, om daardoor den wachttijd te bekorten. Het is duidelijk, dat deze wijziging belangrijken invloed heeft op de kapitaal- en vermogensstructuur der kassen.

Het wachttijd-probleem vloeit onmiddellijk voort uit het feit, dat bij een collectieve spaarkas de spaarders identiek zijn met de toekomstige crediet-ontvangers; dit brengt dus mede, dat de kas, alleen aangewezen op de gelden der deelnemers, nimmer aan elken toetredenden spaarder direct het gevraagde bouwkapitaal kan verstrekken. Is de kas niet collectief, doch neemt zij ook gelden van derden op, zooals b.v. de Building Societies en in Nederland o.a. de Stichting Eigen Huis en Hof en de Cobo doen, dan kan de wachttijd inderdaad geheel wegvallen of door de

kas geregeld worden, mits die derden steeds bereid zijn het geld, dat de kas noodig heeft, ter beschikking te stellen, wat echter als consequentie medebrengt, dat het totaal beschikbare kapitaal niet aan de deelnemers kan worden uitgekeerd, daar een bedrag staande in een bepaalde verhouding tot het vreemde kapitaal, in kas moet worden gehouden om aan eventueele opvragingen te kunnen voldoen. Nu is het speciaal in Duitschland in de praktijk aldus gegaan, dat de bouwspaarders van een bouwspaar-kas het onmogelijke verwachtten; zij hoopten door gebruik te maken van een bouwspaarkas, in enkele jaren dat te bereiken, waar anderen lange, lange jaren voor arbeiden en sparen. Deze misvatting had verschillende oorzaken. Een der v.n. oorzaken was zeker het feit, dat de eerste toegetreden bouwspaarders steeds na een zeer korten wachttijd, een jaar en soms nog korter, het bouwkapitaal ontvingen, doordat, nadat de eerste spaarders toegetreden waren, er steeds een veelvoud van nieuwe spaarders volgde. Deze nieuwe deelnemers verwachtten nu in verband met den korten wachttijd van de eerste deelnemers, ook in dien korten tijd een leening van de kas te zullen ontvangen. Een onjuiste opvatting, die echter te verklaren is uit het feit, dat de deelnemers, en veelal ook de leiding, niet wisten, welke mogelijkheden een bouwspaarkas, een geheel nieuw instituut, kon bieden, mede doordat dit nieuwe orgaan de eerste jaren geen voorwerp was van wetenschappelijk onderzoek ¹⁾.

Daarbij kwam, speciaal in Duitschland, het zeer nijpend gebrek aan woningen waardoor velen zeer sterk naar een woning verlangden. Doch naast de onjuiste opvattingen en niet verantwoorde verwachtingen van het publiek, dat interesse toonde voor de bouwspaarkas, heeft de onjuiste, onvolledige, ja dikwerf misleidende propaganda van de bouwspaarkassen zelf, er toe bijgedragen onredelijke, onverantwoorde verwachtingen op te roepen bij de deelnemers. De jaren waarin de bouwspaarkassen gesticht werden in Engeland en in Duitschland zijn vol van onwaarachtige propaganda-leuzen, waarbij vaak de leiders zelf onbekend waren

¹⁾ Geschiedde dit, dan was het steeds in een voor leeken onbegrijpelijken vorm. Zie b.v. U. v. Beckerath „Blättern für Versicherungs-Mathematik, October 1929.

met de foutieve methoden, daar zij zelf nog geen juist inzicht in de mogelijkheden eener bouwspaarkas hadden verworven.

Ook in Nederland hebben de leiders van een groot aantal kassen bij de propaganda gewerkt met wachttijden, die niet te verantwoorden waren. Zooals wij in Hoofdstuk IV gezien hebben, werden wachttijden voorgespiegeld van vier jaren en minder. Dat een dergelijke reclame tot débâcles moest leiden, aangezien de beloften onmogelijk te vervullen waren, is duidelijk, in verband waarmee het niet te verwonderen is, dat een zeer groot aantal kassen, ook in Nederland, na één of enkele jaren bestaan, verdwenen.

Slechts enkele spaarkassen hebben begrepen, dat het allervoornaamste voor een bouwspaarkas is, een soliede, regelmatige bedrijfsontwikkeling en dat een lawine-achtige toetreding van spaarders slechts tot teleurstellingen en onregelmatige bedrijfsontwikkeling, mede door de vele, daaruit voortvloeiende opzeggingen van deelnamen, moet leiden.

Daarbij hebben de Directeuren van enkele Nederlandsche kassen begrepen, dat het er niet om gaat om een zoo kort mogelijken wachttijd te scheppen, doch een wachttijd, waarbij de prestatie van den deelnemer aan de kas en de contra-prestatie van de kas aan den deelnemer een zeker evenwicht bereikt, waardoor een gezonde regelmatige ontwikkeling van de kas kan worden verkregen. Het doel der kas is immers, alle deelnemers binnen een redelijken termijn in het bezit te stellen van een eigen woning, waarbij dus voorkomen moet worden, dat een aantal, door speciale niet door hen bewerkte en beïnvloede omstandigheden, veel en veel eerder het doel bereikt, dan het overgroote aantal mededeelnemers.

Tot welke funeste gevolgen een niet-juiste voorlichting van de deelnemers over het verloop van den wachttijd leidt, is duidelijk in Duitschland aan het licht getreden. Na een zeer groote ontwikkeling der bouwspaarkassen in eenige jaren tijd, volgde een sterke inzinking. Niet alleen nam het aantal nieuwe deelnemers af, doch tevens werd het aantal uittredende deelnemers telken jare grooter.

Tengevolge hiervan werd het wachttijdprobleem in Duitschland zoo urgent, dat men deze kwestie wel als een der voornaamste oorzaken mag zien van de hervorming der bouwspaarkassen in

1938, waarbij, zooals hiervoor reeds vermeld, de kassen werden verwezen naar de financiering van tweede hypotheken, nadat allerlei pogingen van de kassen zelf om den wachttijd te beperken, onvoldoend resultaat hadden afgeworpen.

De wachttijd-berekening nu in een gesloten spaardersgroep, bij een kas dus, die na een bepaalden datum de tot dan toegetreden deelnemers tot een spaargroep samenbundelt en geen nieuwe leden toelaat, is vrij eenvoudig.

Kent men het aantal deelnemers, het in een bepaalde periode, een week, een maand enz., te sparen bedrag van elken deelnemer, het in een bepaalde periode af te lossen bedrag van de leening door de deelnemers, die een leening hebben ontvangen en het toekenningsplan der leeningen, dan is de kortste, de langste en de doorsnee-wachttijd der groep, zonder meer te berekenen. Eenige onzekerheden kunnen optreden, o.a. doordat bepaalde deelnemers hun contract opzeggen, het optreden van z.g. Wett-sparen e.d., doch de berekening van den wachttijd wordt daardoor niet veel ingewikkelder.

Nu is uit het voorgaande bekend, dat de bouwspaarkassen met gesloten spaargroepen practisch geen beteekenis meer hebben, zoodat wij niet verder bij de wachttijd-berekening eener gesloten spaargroep zullen stilstaan, doch hier onze aandacht zullen schenken aan den wachttijd bij een kas met den open-spaarderskring, dus een kas, waarbij een deelnemer elk oogenblik kan toetreden en dan direct mede gerechtigd wordt in het reeds verzamelde vermogen en aan dit vermogen ook direct zijn bijdragen afgeeft. Zoo eenvoudig als de berekening van den wachttijd bij de gesloten-spaardersgroep is, zoo moeilijk en ingewikkeld is deze bij de open-spaardersgroep. Hier ligt een belangrijk terrein voor mathematische berekeningen, zoodat verschillende kassen, evenals dit bij levensverzekeringmaatschappijen het geval is, zich den bijstand van een wiskundige hebben verzekerd om zelf omtrent de ontwikkeling van den wachttijd op de hoogte te zijn en te blijven, en in verband daarmede de deelnemers juiste voorlichting te kunnen geven.

De factoren, waarvan de wachttijd afhangt bij een collectieve

kas met open-spaardersgroep, zijn de grootte van de periodiek verschuldigde spaarbijdrage, de grootte van de periodiek verschuldigde aflossingen, de renteloosheid, bij een rentedragende kas de debet- en creditpercentages, de reserves van de kas, het uitkeeringssysteem, de extra stortingen, die verricht worden boven de verplichte en de waardeering daarvan, het bedrag der extra aflossingen, het aantal tusschentijdsche opzeggingen van bestaande contracten en last but not least de toename van het aantal nieuwe deelnemers. Al deze factoren beïnvloeden de grootte van het te verdeelen fonds.

In de vermelde factoren nu zitten groote onzekerheden; de v.n. onzekerheid is echter het aantal in de toekomst toetredende spaarders, waarvan de wachttijd mede een functie is, terwijl omgekeerd het aantal te verwachten nieuwe deelnemers een functie is o.a. van den meer of minder langen wachttijd. Immers naarmate er meer spaarders toetreden wordt de wachttijd voor de reeds aanwezige deelnemers bekort, doordat de nieuwe leden hun bijdrage aan het fonds der kas geven zonder direct aanspraak op een leening te kunnen maken, tenzij de kas met een foutief toekennigssysteem werkt, terwijl het langer worden van den wachttijd, de attractie voor deelname vermindert, en dus het aantal nieuwe deelnemers doet verminderen met als resultaat verlenging van den wachttijd.

Op grond hiervan heeft men wel eens de kassen, die werken met een open spaardersgroep, verweten, dat zij een sneeuwbal-systeem toepassen. Ten onrechte echter. Immers een sneeuwbal-systeem eischt — wil het niet in elkander zakken en tot een débâcle leiden — dat elke deelnemer voor het systeem meerdere deelnemers werft, waarna deze laatsten wederom elk voor een aantal nieuwe sollicitanten moeten zorgen enz. enz. Dit nu behoeft bij het open-spaarders-groep-systeem niet te geschieden. Zeker zal een toenemend aantal nieuwe deelnemers, den wachttijd voor de reeds toegetreden deelnemers bekorten, doch ook in het extreme geval dat geen nieuwe deelnemers zich melden, kan de kas, mits goed geleid en functionneerend op een verantwoord werkplan, aan al haar verplichtingen voldoen, zij het dan op den koop nemend een verlenging van den wachttijd. De deelnemer behoeft echter nimmer te vreezen, dat hij bij een dergelijke kas zijn spaargelden zal verliezen op grond van het feit, dat de kas

werkt met de open-spaardersgroep¹⁾. Immers zoo spoedig er geen nieuwe deelnemers toetreden wordt de kas er een met gesloten spaardersgroep en zijn alle regelen omtrent den wachttijd eener gesloten spaardersgroep op deze kas van toepassing. Het functioneel verband, waarvan zoo juist sprake was, is het vooral, dat elke berekening zoo ingewikkeld maakt, met als gevolg, dat het uitgesloten is, dat een collectieve bouwspaarkas, werkend met open spaardersgroepen, eenige vaste toezegging kan doen omtrent den wachttijd, tenzij de kas aanneemt, dat er geen nieuwe deelnemers meer zullen toetreden, zoodat de kas nu een gesloten spaardersgroep vormt, in welk geval de wachttijd-berekeningen weer eenvoudig worden, daar men dan de v.n. onzekerheid heeft uitgeschakeld. Deze aldus berekende wachttijd zal, zeer bijzondere omstandigheden voorbehouden, de langste wachttijd voor elken spaarder zijn. Het zou naar onze meening wenschelijk zijn, dat deze langste wachttijd telken jare door de bouwspaarkassen in haar jaaroverzicht werd vermeld.

Daarnaast kan men andere hypothetische gevallen stellen en aan de hand daarvan den wachttijd berekenen.

De belangrijkste werkhypothese, die men in de vaktechnische literatuur tegenkomt en o.a. behandeld wordt door Krahn und Kaltenboeck²⁾, is de wachttijd in den z.g. Beharrungszustand, d.i. de situatie, waarin de bouwspaarkas komt te verkeeren, indien men bij de berekening aanneemt, dat het aantal toetredende spaarders in elke periode gelijk blijft. „Im Beharrungszustand entspricht die Zahl der Zuteilungen der Zahl der neu hinzutretenden bzw. ausscheidenden Mitglieder“³⁾.

Een voorbeeld ter verduidelijking.

Evenals in Hoofdstuk I, waar wij de gesloten spaardersgroep schetsten, nemen wij aan, dat de kas begint met tien personen,

¹⁾ Dit houdt natuurlijk niet in, dat den spaarder geen nadeelige gevolgen ten deel zullen vallen. Bij een rentelooze kas zal men o.a. constateeren vergrooiting van rente-derving en stijging der kosten van de leening.

²⁾ Das deutsche Bausparen, Berlin, blz. 25/27 en blz. 66 t/m 69. Een der eersten, die zich bezig hield met wiskundige berekeningen op bouwspaarkasgebied was U. v. Beckerath in Blättern für Versicherungs-Mathematik, Oct. 1929.

³⁾ Krahn und Kaltenboeck, t.a.p. blz. 26.

die elk een artikel van f 1000.— willen koopen. Elk spaart f 100.— per jaar. In plaats van de kas met deze tien personen af te sluiten, treden nu de volgende jaren telkens 10 personen tot de kas toe. Na toekenning der leening lost de deelnemer, die de leening heeft ontvangen, f 100.— per jaar af. De ontwikkeling is nu als volgt:

maand	aantal nieuwe deel- nemers	uittredin- gen van deel- nemers	totaal aantal deel- nemers	totaal aan stor- tingen	nieuwe leenin- gen	loopen- de lee- ningen	wachttijd in jaren
1	10	—	10	f 1000.—	1	1	1
2	10	—	20	„ 2000.—	2	3	2
3	10	—	30	„ 3000.—	3	6	3
4	10	—	40	„ 4000.—	4	10	4
5	10	—	50	„ 5000.—	5	15	4
6	10	—	60	„ 6000.—	6	21	4—5
7	10	—	70	„ 7000.—	7	28	4—5
8	10	—	80	„ 8000.—	8	36	4—5
9	10	—	90	„ 9000.—	9	45	4—5
10	10	—	100	„ 10000.—	10	55	5½
11	10	10	100	„ 10000.—	10	55	5½
12	10	10	100	„ 10000.—	10	55	5½
13	10	10	100	„ 10000.—	10	55	5½
14	10	10	100	„ 10000.—	10	55	5½
15	10	10	100	„ 10000.—	10	55	5½
16	10	10	100	„ 10000.—	10	55	5½
17	10	10	100	„ 10000.—	10	55	5½
18	10	10	100	„ 10000.—	10	55	5½
19	10	10	100	„ 10000.—	10	55	5½
20	10	10	100	„ 10000.—	10	55	5½
enz.							

Wij constateeren, dat de wachttijd toeneemt, totdat het tiende jaar verloopen is, daarna blijft de wachttijd 5½ jaar bij een constant aantal toetredende en uittredende deelnemers en een constant aantal toe te kennen leeningen.

Het ligt buiten het terrein dezer studie om de zeer ingewikkelde mathematische berekeningen weer te geven, voor het berekenen van den wachttijd.

Wij willen hier volstaan, met voor belangstellenden te vermelden, de formule van Dr. Krahn voor de berekening van den wachttijd in den evenwichtstoestand bij rentelooze kassen. Deze is ¹⁾:

$$\frac{100}{\sqrt{ab + a}}$$

In deze formule stelt a voor de spaarprestatie in procenten van het bouwkapitaal vóór de toekenning der leening en b het aflossingspercentage van het bouwkapitaal na de toekenning der leening.

Toegepast op de grootste Nederlandsche kas, de Rohyp, komt men dan tot een wachttijd van:

$$\frac{100}{\sqrt{2,4 \times 6 + 2,4}}$$

welke toestand bereikt wordt na 28 jaar, waarbij de wachttijd dan ruim 16 jaar is.

Er zijn ook spaarkassen, zooals wij reeds zagen, die een minimum wachttijd aangeven, voordat de deelnemer een leening kan verkrijgen; dit is vanzelfsprekend van weinig beteekenis, mede omdat de minimum wachttijd practisch nooit lager dan één jaar is gesteld, binnen welken tijd nadat de kassen eenige jaren hebben gewerkt, toch geen enkele deelnemer het bouwkapitaal kan verkrijgen, tenzij de kas een foutief werk-program zou hebben, b.v. het waardeeren bij een rentelooze kas van extra stortingen op dezelfde wijze als de verplichte stortingen, in welk geval zeer kapitaalkrachtige personen door het direct verrichten van groote stortingen zich op korten termijn kunnen verzekeren van rentelooze leeningen, een en ander ten koste van de minder spaarkrachtige deelgenooten, wier wachttijd dan onevenredig kan worden verlengd.

Nu ziet men vaak dat voorstanders van het bouwspaarkaswezen, de kassen adviseeren, het collectieve kleed te laten vallen en ook niet-deelnemers bij de kas te interesseeren met als doel de bekorting van den wachttijd²⁾.

¹⁾ Das deutsche Bausparen, Berlin, blz. 69 en blz. 113 e.v.

²⁾ O.a. H. G. van Beusekom: „De bouwspaarkassen en de Volkshuisvesting”, Tijdschrift voor Volkshuisvesting 1939, blz. 169.

Verschillende methoden zijn hiertoe aanwezig. De belangrijkste zijn het opnemen van deposito's, het verkrijgen van geldleeningen op langen termijn en het afstooten van hypotheeken aan andere instellingen.

Zeër zeker zal door de collectieve kas een of meerdere dezer methoden moeten worden aangewend, indien de wachttijd inderdaad te lang wordt. Maar al te vaak echter wordt een redelijke wachttijd reeds te lang bevonden.

Indien wij zien, dat b.v. bij de Rohyp per maand *f* 2.— per *f* 1000.— ingeschreven bouwkapitaal moet worden gestort, dan is de wachttijd, bij deze collectieve kas tot op heden op ongeveer zes jaar gehandhaafd, zeker niet onredelijk te achten.

Immers na verloop van dezen tijd heeft de spaarder, mits hij geen extra-stortingen verricht, als eigen bijdrage geleverd 14.4 % van de waarde van het te beleenen onderpand. Naar onze meening kan men eerst dan gaan spreken over te lange wachttijden, indien gedurende den wachttijd meer is moeten worden gespaard door den deelnemer, dan het bedrag, dat hij bij het vragen van een eerste hypotheek bij een anderen geldschietter zelf op tafel zou moeten kunnen brengen.

Neemt men aan, dat het gemiddelde beleeningspercentage 65 % is, dan houdt dat in, dat een spaarder b.v. bij de Rohyp slechts dan teleurgesteld kan zijn, indien hij zijn bouwkapitaal niet ontvangt binnen $14\frac{1}{2}$ jaar — wij zien hier even voorbij de kwestie van het niet ontvangen van rente gedurende die jaren, aangezien de Rohyp een rentelooze kas is, welke kwestie wij hieronder nader zullen bezien en de eventueele rente door den spaarder te verkrijgen door storting van zijn gelden bij een spaarbank — terwijl niet uit het oog moet worden verloren, dat het de vraag is of de deelnemer, indien hij individueel gespaard had, dus zonder spaardwang, in dien tijd wel het vereischte bedrag bij elkander zou hebben gebracht.

In verband hiermede zal men hebben te zien de bepaling in de voorwaarden der Rohyp, dat geen enkele deelnemer langer dan zestien jaren behoeft te sparen en dat een deelnemer, die zestien jaar gespaard heeft het eerst in aanmerking komt voor het ontvangen van het bouwkapitaal; daarnaast is hierboven vastgesteld, dat deze termijn ongeveer overeenkomt met den wachttijd van een rentelooze kas in den z.g. evenwichtstoestand.

Verder zal de deelnemer, teleurgesteld over de lengte van den wachttijd, er nog aan moeten denken, dat hij als deelnemer verkrijgt een recht op een in annuïteiten aflosbare leening, die bovendien, behoudens zeer bijzondere omstandigheden, onopzegbaar is, zoodat het offer van een iets langeren wachttijd dan men verwachtte, gecompenseerd wordt door deze voordeelen.

De Cobo en Eigen Huis en Hof hebben geen collectief karakter, doordat zij geldmiddelen opnemen van anderen, ter versterking van het fonds.

De Cobo garandeert in verband hiermede een maximum wachttijd van zeven jaren, in de praktijk wordt dit echter acht jaren. Eigen Huis en Hof geeft echter geen aanspraak op een leening na een bepaalden wachttijd.

Op het eerste gezicht lijkt de garantie bij de Cobo voor den spaarder een groot voordeel, doch het is niet zeker, dat de kas een dergelijke afspraak steeds en te allen tijde zal kunnen houden. Het is immers de vraag of deze kas er inderdaad op zal kunnen rekenen, dat de bevriende instellingen steeds bereid zullen zijn, het noodzakelijk kapitaal te leenen en wel op een dusdanigen termijn, dat de kas annuïteitshypotheken onopzegbaar kan verstrekken voor zeer langen termijn. Absolute zekerheid hieromtrent hebben wij echter niet kunnen verkrijgen. De toestand der kapitaalmarkt zal hier een groote rol bij spelen¹⁾. Het opnemen van belangrijke bedragen van derden afkomstig tot verkorting van den wachttijd, zal de Nederlandsche kassen echter naar onze meening voorloopig evenmin gelukken als de Duitsche kassen. Immers de kassen in Nederland treffen hier tegenover zich een goed georganiseerd spaarbankwezen, dat als zeer soliede bekend staat in de kringen der bevolking waar de bouwspaarkassen vooral hun deelnemers moeten winnen. Het moet dus wel uitgesloten worden geacht, dat velen bereid zullen zijn hun spaargelden aan de bouwspaarkas ter beschikking te stellen, daar deze kassen nog niet hebben bewezen in soliditeit met de spaarbanken te kunnen wedijveren, tenzij de bouwspaarkassen een belangrijk hoogere

¹⁾ Bij normale omstandigheden mag echter worden aangenomen, zooals ons bleek bij inzage van het interne werkplan, dat de kas het vereischte vreemd geld zal kunnen verkrijgen.

rente-vergoeding zouden gaan geven, wat echter met zich zou brengen een hoogere interest-voet voor de te verstrekken geldleeningen e.q. verhooging der kostenbijdragen. Daarbij komt, dat rentelooze kassen vanzelfsprekend geen beroep op spaargelden kunnen doen, terwijl het opnemen van spaargelden, die elk oogenblik opeischbaar kunnen zijn voor alle kassen, renteloos of niet, groote financieringsmoeilijkheden zullen opleveren. Immers blijkt een belangrijk gedeelte der gelden bij de kas ingelegd, meer het karakter van een deposito te hebben, dan van werkelijk spaargeld, dan zal een belangrijk gedeelte van het beschikbare geld niet kunnen worden aangewend voor het verstrekken van hypothecaire geldleeningen, doch zal dit in kas of in zeer liquide waarden moeten worden belegd, wat financieringskwesties oplevert, die door de huidige leiders der Nederlandsche kassen moeilijk op te lossen zullen zijn.

Dat de Building Societies zonder veel moeilijkheden groote bedragen aan deposito's en spaargelden kunnen opnemen met gelijktijdige uitzetting op langen termijn, vindt voor het grootste deel naar onze meening zijn verklaring in het feit, dat een zeer groot gedeelte der spaargelden in Engeland zijn weg vindt naar deze kassen, zoodat deze instellingen er op kunnen rekenen, dat naast opzeggingen, steeds weer inleg plaats vindt, terwijl eveneens een zaak van groote beteekenis is, dat de Engelsche kassen groote bedragen aan aflossingen der geplaatste hypotheeken regelmatig ontvangen, in verband waarmede aan belangrijke opvraging steeds op korten termijn gevolg kan worden gegeven.

Ook kunnen de kassen ter bekorting van den wachttijd overwegen de hypothecaire geldleeningen, nadat daarop voldoende is afgelost, af te stooten aan andere instellingen, zooals hypotheekbanken, spaarbanken, levensverzekeringsmaatschappijen e.d. De mogelijkheid hiertoe is echter in de voorwaarden van deelname niet opgenomen; gewenscht is het daarom naar onze meening, dat de kassen zich bij toetreding van nieuwe deelnemers, het recht voorbehouden eventueel hun rechten over te dragen op derden en wel in dier voege, dat de gelegenheid wordt opengelaten de hypothecaire geldleening dan op andere voorwaarden, speciaal wat betreft rente en aflossing, te verstrekken.

Ook het verpanden van de hypothecaire vorderingen kan de kassen geldmiddelen van derden toevoeren.

Men zal zich echter afvragen hoe het mogelijk is, dat een collectieve spaarkas, zooals de Rohyp, na een achttal jaren van bestaan nog een wachttijd heeft van ongeveer zes jaren en hoe deze wachttijd zich in de toekomst zal ontwikkelen. De oorzaak van den korten wachttijd op heden vindt zijn verklaring in het feit, dat het aantal toetredende deelnemers toeneemt, ofschoon niet zoo lawine-achtig als dit o.a. in Duitschland en Zwitserland het geval was, alsmede in andere factoren, die den wachttijd belangrijk bekorten. Het zijn de extra-stortingen¹⁾, die de deelnemers verrichten, waardoor het te verdeelen fonds zooveel grooter wordt, de extra aflossingen door de deelnemers, die een hypothecaire leening ontvingen, het toegekende bedrag dat door de deelnemers definitief of gedurende korteren of langeren termijn niet wordt opgenomen, het reservefonds, de extra bijdragen te storten door de deelnemers, die binnen vijf jaar het bouwkapitaal ontvangen en tenslotte de gestorte bedragen op opgezegde contracten, die meestal gedurende langen tijd hun nutprestaties aan de kas geven, daar deze bedragen slechts behoeven te worden uitgekeerd op het moment, dat de deelnemer bij regelmatig sparen de leening zou hebben ontvangen.

Hoe in de toekomst de wachttijd zich zal ontwikkelen is, zooals reeds hiervoor opgemerkt, moeilijk te schatten, daar niet alleen het aantal te verwachten nieuwe deelnemers onbekend is, doch evenmin vast te stellen is, hoe de zoo juist opgesomde wachttijd-verkortende factoren, zich in de toekomst zullen gedragen. Te betreuren is het, dat geen enkele collectieve spaarkas, voor zoover wij hebben kunnen nagaan, de gelegenheid heeft gehad gedurende een reeks van jaren een geleidelijke groei en ontwikkeling door te maken, zoodat niet na te gaan is, hoe onder reële verhoudingen de ontwikkeling van den wachttijd is. De wachttijd kan echter zooals gezegd een belangrijke verlenging ondergaan, zonder dat de deelnemer zich teleurgesteld mag voelen. Juiste voorlichting van de reeds aanwezige en de nieuwe leden der kas zal ernstige teleurstelling zeker kunnen voorkomen.

Wel mag men vaststellen, dat het gewenscht is, dat in verband met de ontwikkeling van den wachttijd het aantal bouwsparekassen zoo klein mogelijk is, zelfs het beste zou zijn, zeker in een klein land als het onze, dat er een monopolie was, omdat

¹⁾ Zie hiervoor Hoofdstuk IV.

in dat geval regelmatige toetreding van spaarders zeker is, terwijl de kosten van acquisitie e. d. dan tevens zoo gering mogelijk zijn.

Naar onze meening zou een navolging van de Duitsche reorganisatie van 1938, waarbij ter verkorting van den wachttijd de kassen werd voorgeschreven zich te beperken tot het verleenen van tweede hypotheeken, voor onze kassen niet aanbevelenswaardig en tevens niet in het algemeen belang zijn.

Op de allereerste plaats mag immers worden vastgesteld, dat de wachttijd-ontwikkeling in ons land niet ongunstig is, ja nog ligt beneden den wachttijd die men in Duitschland verwacht na de reorganisatie der kassen¹⁾ en geen aanleiding tot klachten geeft.

Ook de gestadige rustige ontwikkeling der Nederlandsche kassen zal tot gevolg hebben, dat ernstige decepties, zooals die bij de Duitsche spaarders optraden, hier vermeden kunnen worden. Door het beperken der kassen tot de tweede hypotheekmarkt zal men echter mede veroorzaken, dat de credietwaardigheid der kassen in het gedrang raakt, zoodat zij, indien dat noodig blijkt, slechts onder bezwarende voorwaarden of geheel niet geldmiddelen van derden zullen kunnen aantrekken, de kosten der kassen relatief sterk zullen stijgen, aangezien deze omgeslagen moeten worden over veel kleinere bedragen, en dat het risico der kassen zooveel grooter wordt, doordat zij dan alleen maar dekking hebben in tweede hypotheeken.

Voor den deelnemer zullen ook de kosten stijgen, aangezien hij nu met twee geldschietters te maken heeft en er twee hypotheekakten zullen moeten worden verleden, terwijl voor hem de mogelijkheid wel zal wegvallen om de eerste hypotheek onopzegbaar te verkrijgen en te mogen aflossen in annuïteiten.

In verband met deze gevolgen zal het bouwsparkaswezen dan niet meer te zien zijn, als een instrument dienende om het eigen-huis-bezit bij de bevolking te stimuleeren, doch zal men het uitsluitend moeten zien als een financieringssysteem voor tweede hypotheeken, een taak, die naar onze meening evenzeer, zoo niet beter, door onze hypotheekbanken, mits zij daarvoor de juiste

¹⁾ Dr. H. P. vermeldt in „Die Bausparkassen in Deutschland” in Mitteilungen des Hamburgischen Wirtschafts-Archiv, 1938, blz. 262/265, dat bij gelijke toe- en uittreding van spaarders bij de nieuwe regeling een wachttijd van 8 jaar te verwachten is.

organisatie scheppen, kan worden vervuld ¹⁾). De hypotheekbanken beschikken immers over groote ervaring op het gebied van de financiering van onroerende goederen en zij beschikken over een goeden staf van taxateurs en deskundigen op het gebied van onroerend goed, zoodat zij in dat geval met minder kosten en met minder risico de financiering van tweede hypotheeken zouden kunnen ter hand nemen dan onze bouwspaarkassen.

Wij meenen de conclusie te mogen trekken, dat er tot op heden geen ernstige bedenkingen uit hoofde van de wachttijd-ontwikkeling bestaan tegen de Nederlandsche bouwspaarkassen en bij juist beleid ook niet in de toekomst behoeven te ontstaan, aangenomen, dat de factoren, die verkortend werken op den wachttijd, ook in de toekomst zullen blijven bestaan, terwijl de ontwikkeling van den wachttijd de kassen haar expansie-kracht niet ontnemt.

Wel mag van de kassen gevraagd worden, dat zij de deelnemers en eventuele reflectanten meer en beter inlichten over de ontwikkeling van den wachttijd, dan tot op heden in het algemeen geschiedde, n.l. door regelmatig aan te geven den te verwachten wachttijd bij het toetreden van een aan de hand van de praktijk te schatten aantal nieuwe deelnemers en het in rekening brengen der andere wachttijd-bekortende factoren met vermelding dezer factoren en hun invloed en den wachttijd bij het niet meer toetreden van nieuwe deelnemers ²⁾).

§ 2.

De rente.

Zooals wij gezien hebben bestaan er bouwspaarkassen, die over de aan haar ter beschikking gestelde geldmiddelen rente vergoeden en over de door haar verstrekte geldleeningen rente vragen

¹⁾ In gelijken zin Hilda Penkuhn, Das Bausparkassenwesen in Deutschland. Diss. Tübingen 1934. „Wenn aus der Bausparkasse ein Kreditinstitut für zweite Hypotheken wird, wird die ganze Bausparkassenbewegung aus ihrem ursprünglichen soziologischen Zusammenhang als genossenschaftliche Selbsthilfeorganisation von Eigenheim-interessen herausgelöst und als eine rein Kreditorganisatorische Frage behandelt“.

²⁾ Opgemerkt moge worden dat de Bouwspaarkas N.V. Rohyp reeds in deze richting een en ander doet.

en kassen, die zonder rente werken, dus over het door haar ontvangen crediet geen rente betalen en over het verstrekte crediet geen rente ontvangen, de z.g. rentelooze kassen.

De vraag of een kas al dan niet met een rentevergoeding zal werken, is een organisatorische kwestie, waarop wij in deze paragraaf verder zullen ingaan.

Daarbij zal dan speciaal nagegaan worden hoe een rentelooze kas bewerkt, dat elke deelnemer, onverschillig of hij vroeg of laat de leening ontvangt, naar evenredigheid van zijn diensten aan de kas bewezen, vergoeding ontvangt en naar verhouding van de door de kas aan hem bewezen diensten, betaalt. Dit is immers voor een rente-vragende en rente-vergoedende kas geen probleem, daar hier elke deelnemer over het bedrag zijner storting in evenredigheid tot den tijdsduur, waarover de kas van deze gestorte gelden gebruik maakt, een vergoeding ontvangt en een bedrag betaalt in evenredigheid tot het opgenomen bedrag en den tijdsduur, gedurende welken hij van het door de kas gegeven crediet gebruik maakt.

Zooals wij reeds zeiden heeft de bouwspaarkas-idee op het continent zijn groote ontwikkeling te danken aan de buitengewoon moeilijke economische omstandigheden in Duitschland in de jaren 1923 en volgende. Het geheele economische leven aldaar ging gebukt onder een ondragelijken rentelast, zoodat onder meer het bouwen van woningen geheel stagneerde.

Wilde dus een bouwspaarkas succes hebben, het doel, het eigenhuis-bezit te verbreiden, verwerkelijken, dan moesten de leiders aanvangen met een debet- en creditrente in te voeren, die belangrijk lager lag dan den algemeenen interestvoet of een renteloos systeem invoeren. Het eerste werd gedaan door de eerst opgerichte kas, de Gemeinschaft der Freunde¹⁾, het tweede door de Deutsche Bau- und Siedelungsgemeinschaft. Beide kassen stelden zich dus buiten de kapitaalmarkt, isoleerden zich daarvan, wat mogelijk was, doordat beide kassen uitsluitend werkten met gelden

¹⁾ Onjuist is dus de opmerking van Wedemeyer: „Het doel der Hypotheekfondsen en bouwpaarkassen in hun meest oorspronkelijken vorm is het verstrekken van onopzegbare rentelooze hypotheek". Rentelooze Hypotheken, Amsterdam 1936, blz. 3.

opgenomen van personen, die na eenigen tijd een leening in ontvangst zouden nemen.

Er was dus een autarkisch geheel aanwezig, waarin de rentevoet naar believen kon worden vastgesteld of zelfs in het geheel geen rente kon worden gevraagd en vergoed.

Voor al het rentelooze systeem der Deutsche Bau- und Siedelungsgemeinschaft heeft veel navolging gevonden, groote verwachtingen werden er aan vastgeknoot; niet alleen verwachtte men daardoor goedkoop eigen huizen te kunnen verschaffen, doch tevens hoopte men definitief bevrijd te kunnen worden van de z.g. renteslavernij.

Ook in Nederland is het rentelooze systeem ingeburgerd; de v.n. kassen, n.l. de Rohyp, Eigen Huis en Hof en het Hypotheekfonds, berekenen geen rente over de leeningen en vergoeden geen interest over het spaartegoed.

Welke redenen de leiders dezer kassen hebben geleid tot het in praktijk brengen van het rentelooze systeem, is ons niet duidelijk geworden. Mogelijk is het, dat men heeft gedacht aldus beter de concurrentie te kunnen beginnen met andere spaar- en financieringsinstellingen en door het propageeren van de nieuwe idee sneller en gemakkelijker deelnemers te winnen.

De oorzaken, die de Deutsche kassen bij hun ontstaan dwongen een lageren rentevoet of in het geheel geen rente te nemen, waren in elk geval in ons land niet aanwezig.

In het vervolg zullen wij de kassen met een lageren rentevoet dan den algemeen-gangbaren buiten beschouwing laten, daar deze geen beteekenis meer hebben, en zullen wij ons dus beperken tot de kassen, die renteloos zijn en de kassen, die werken met een normale debet- en creditrente.

Tegen het rentelooze systeem nu zijn van velerlei zijden ernstige bezwaren ingebracht ¹⁾. Het allervoornaamste bezwaar van de rentelooze kassen is wel zeer speciaal, dat de deelnemers, die op korten termijn een leening krijgen, een veel grooter voordeel genieten dan de deelnemers, die na een min of meer belangrijken

¹⁾ O.a. Paul Schneider, Bausparen, Köln 1931.

Paul Müller. Die deutschen kollektiven Bausparkassen. Berlin 1932.

M. Altdorfer. Bausparkassen-Problematik, Die Bank, jrg. 29, 1936, blz. 360/367.

wachttijd het bouwkapitaal krijgen toegekend. De deelnemers immers, die snel een leening ontvangen, hebben op hun spaartegoed weinig rente gederfd en besparen zich de rente-betalingen over de leening gedurende een groot aantal jaren, over welke de aflossing der geldleening zich uitstrekt. De andere groep, die langer moet wachten, ontbeert echter langen tijd de rente der spaargelden en verkrijgt gedurende een korter tijd de voordeelen eener rentelooze leening.

Het is dus vanzelfsprekend, dat elke deelnemer, zoo hij de techniek der bouwspaarkas doorziet, alles in het werk zal stellen om op zoo kort mogelijken termijn de leening te verwerven; des te grooter is zijn voordeel.

Het gevolg hiervan kan zijn het z.g. Wettsparen. Iedere deelnemer stort zooveel mogelijk om daardoor de andere leden voor te komen en dus eerder de leening uitgekeerd te krijgen. Duidelijk is het, dat van dit systeem de minder spaarkrachtige deelnemer de dupe wordt. Verder geeft het rentelooze systeem geen stimulans aan den bouwspaarder om sneller af te lossen, terwijl de lasten van het betalen van bijdragen ineens bij toekenning, bij vervroegde aflossing, zooveel te zwaarder drukken, zoodat dit ook medebrengt een aflossing volgens het plan, althans minder snel dan het geval zou kunnen zijn bij leeningen, waarover rente berekend wordt over het uitstaande kapitaal. Verder is de wachttijd bij een rentelooze kas iets langer dan bij een kas, die rente vraagt en vergoedt, terwijl een rentevragende en rentevergoedende kas gemakkelijker gelden van derden kan aantrekken als deposito en op langen termijn.

Tegen deze bezwaren wordt van de zijde der aanhangers van de rentelooze kassen het volgende aangevoerd¹⁾.

Afgezien van de minder gelukkige ontwikkeling der Duitsche kassen, heeft de praktijk in Nederland geleerd, dat een aantal spaarders, die snel een leening wenschen te ontvangen, extra-hooge bedragen storten bij toetreding tot de kas.

Daardoor bereiken zij inderdaad een spoedige toekenning der leening, maar hun voordeel wordt daardoor ook zooveel te geringer, doordat zij immers over een grooter bedrag rente derven

¹⁾ O.a. Die zinsfreien Bausparkassen, Heidelberg 1932.

tijdens den wachttijd en in evenredigheid van de grootere storting een kleinere leening ontvangen en minder rente-winst maken, aangezien de aflossings-termijn korter is. Verder hebben de directies der rentelooze kassen spoedig ingezien, dat er maatregelen moesten worden getroffen om de nadeelen voor de langer wachtende en minder spaarkrachtige deelnemers zooveel mogelijk weg te nemen.

Voor al op twee manieren werden regelingen getroffen.

De eerste regeling gold het z.g. Wettsparen. Het Wettsparen wilde men niet verbieden, aangezien het extra-storten van spaargelden moet worden aangemoedigd, niet alleen omdat dit een voordeel is voor alle deelnemers gezamenlijk, maar ook voor elken deelnemer afzonderlijk, daar door dit Wettsparen het te verdeelen bedrag grooter wordt, maar ook omdat het onnatuurlijk moet worden geacht en sociaal onverantwoord zou zijn om iemand, die voor een bepaald doel spaart, te verbieden zich ter bereiking van dit doel de grootst mogelijke inspanning te getroosten en dus te trachten door extra-besparingen sneller zijn doel te bereiken. Men ging echter tot een reglementeering van het Wettsparen over door vast te stellen, welk bedrag maximaal extra mag worden gestort om een prae te geven bij de toekenning der leeningen of men bepaalde, dat de extra-gestorte bedragen niet in hun totaliteit invloed zouden hebben op de kans van toekenning der leening, doch slechts voor een gedeelte, b.v. $\frac{2}{3}$ of $\frac{3}{4}$ enz.

Zoo laat Eigen Huis en Hof slechts extra spaarstortingen per maand toe tot ten hoogste f 10.— per f 1000.— bouwkapitaal, terwijl bij toetreding tot de kas de gelegenheid bestaat om ineens maximaal het vijfvoud der eerste inlage te storten, terwijl de Rohyp de extra spaarstortingen slechts voor $\frac{2}{3}$ in rekening brengt bij het vaststellen van het aantal spaardagen, dat beslist over de toekenning der leeningen.

De tweede methode bij alle rentelooze bouwspaarkassen, direct of na verloop van tijd toegepast om te voorkomen, dat een groep van deelnemers, n.l. die een korten wachttijd hebben, zich een voordeel zouden verzekeren ten koste van de anderen, die een langeren wachttijd moeten doormaken, was het invoeren van een z.g. nivelleeringssysteem, dat dezelfde functie moet vervullen als het vergoeden van rente over de spaarbijdragen en het vragen

van interest over de uitgeleende bedragen bij niet-rentelooze kassen.

Zoo heeft de Stichting Eigen Huis en Hof een wachtvergoeding van één procent van het aangevraagde bouwkapitaal ingevoerd voor ieder jaar, dat de deelnemer op de toekenning der leening moet wachten, nadat hij twintig procent van het bouwkapitaal bij de kas heeft gestort. Hierdoor groeit dus het spaartegoed sneller aan en is de bij toekenning der leening af te lossen som evenzooveel kleiner.

De Rohyp vraagt van de deelnemers, die binnen vijf jaren na toetreding de leening ontvangen, een extra storting in de kas, welke storting dus de toedeelingskansen der wachtende deelnemers vergroot; deze nivelleeringsbijdrage bedraagt resp. 5 %, 4 % en 3 % naar gelang de leening in het tweede, het derde of het vierde jaar der deelname wordt verstrekt. De Stichting Hypotheekfonds eischt van den deelnemer, die binnen tien jaren na het oogenblik der eerste verplichte spaarbijdrage de leening ontvangt, een bijdrage van zooveel maal $\frac{1}{2}$ % van het geleende bedrag als er minder dan tien jaren verlopen zijn.

Eenige Deutsche kassen voerden o.a. in het verplicht doorsparen gedurende een zekeren tijd, nadat de leening was afgelost, om aldus de nog wachtende leden sneller een uitkeering te kunnen doen; anderen gaven de deelnemers, die lang hadden moeten wachten een reductie op het terug te betalen bedrag.

Al deze systemen komen dus uiteindelijk hierop neer, dat men de deelnemers, die op korten termijn een leening ontvangen, daardoor dus weinig rente derven over hun spaartegoed, doch groote winst maken, doordat zij de leening renteloos ontvangen en wel tot een hoog bedrag, gezien het geringe gestorte bedrag, in den een of anderen vorm extra betalingen laat verrichten om het voordeel geheel of gedeeltelijk weg te nemen en dit ten goede te laten komen aan de andere deelnemers of dat men de deelnemers, die lang moeten wachten, een reductie geeft op de door hen terug te betalen som.

Is dit nivelleeringssysteem juist, dan bereikt de rentelooze kas het zelfde, als de kas, die werkt met debet- en creditrente. Immers de bijdragen, die geschieden moeten door degenen, die het kapitaal spoedig ten gebruike ontvangen, welke bijdragen in het fonds vloeien en dus ten goede komen aan die leden, die door hun

stortingen het mogelijk hebben gemaakt, dat de anderen hun leening kregen, verschillen in principe niet van de rente. Men kan deze bijdragen niet anders zien, dan een betaling voor het gebruik van een zeker geldbedrag aan degenen, die dit bedrag ter beschikking stelden.

Verder werd een belangrijke verbetering gebracht in de betaling der kostenbijdragen.

Werd oorspronkelijk een maandelijksche of jaarlijksche bijdrage in de beheerskosten der kas, vanaf den aanvang van het lidmaatschap tot het beëindigen daarvan, geëischt, spoedig werd besloten de kostenbijdrage pas te laten aanvangen bij ontvangst der leening. Ook hierdoor beperkte men het nadeel van de deelnemers, die langen tijd op de leening moesten wachten, daar deze immers een hoog spaartegoed hebben gekweekt en dus de leening in korten tijd afløssen, waardoor zij dus minder bijdragen behoeven te betalen in de beheerskosten der kas dan degenen, die snel na toetreding de leening ontvangen en dus een langeren aflossingstijd hebben.

Tegenover het feit, dat bij het rentelooze systeem geen prikkel bestaat tot versnelde aflossingen wordt opgemerkt, dat de praktijk uitwijst, dat ook bij het rentelooze systeem belangrijke extra-aflossingsbijdragen binnenkomen, die hun oorzaak vinden in het feit, dat de deelnemers zoo spoedig mogelijk in het bezit willen komen van een onbelast eigen huis.

Dat de wachttijd bij een rentelooze kas iets langer is wordt erkend, doch daar deze verlenging van weinig beteekenis is, meenen de voorstanders van het rentelooze systeem, dat dit nadeel ruimschoots wordt gecompenseerd door de lagere kosten eener rentelooze kas, terwijl het renteverlies tijdens den wachttijd bij het overgrootste deel der deelnemers weinig of geen rol speelt, daar de spaarbedragen slechts klein zijn en de deelnemers geen rentewinst nastreven doch de verkrijging eener leening.

En tenslotte meenen de voorstanders eener rentelooze kas, dat ook deze, indien dat noodig mocht zijn, vreemd geld zal kunnen aantrekken, doordat de kas haar hypothecaire grossen kan beleenen, terwijl wat Nederland betreft, het de vraag wordt geacht of het noodzakelijk zal zijn vreemd geld aan te trekken, gezien de groote bedragen aan extra stortingen, waardoor o.a. de wachttijd b.v. bij de Rohyp kan worden beperkt tot op heden ongeveer

zes jaren, een wachttijd, die nog ligt beneden den berekenenden wachttijd der Duitsche kassen na de hervorming van 1938, waarbij deze kassen slechts behoeven te financieren de tweede hypotheek.

Als voordeel der rentelooze kassen wordt ook naar voren gebracht, dat de administratie eener rentelooze kas veel eenvoudiger en dus goedkooper is, daar de rente-berekeningen wegvallen¹⁾. Dit voordeel is van belang voor de deelnemers. Immers, hoe lager de kosten, des te meer geld kan beschikbaar zijn voor de toekenning van leeningen. Wat Nederland betreft wordt nog aangevoerd, dat de kassen hier moesten beginnen met het rentelooze systeem om interesse bij het publiek te wekken; zouden de kassen het rente-systeem hebben toegepast, dan zou de bouwspaaridee geen voet aan den grond hebben gekregen, waarbij dan gewezen wordt op de rentevragende en rentevergoedende kas, de Hybos, die ofschoon schitterend van opzet, geen resultaat van beteekenis heeft kunnen bereiken en haar werkzaamheden als bouwspaarkas heeft gestaakt.

Een verder belangrijk voordeel eener rentelooze kas moet gezien worden in het feit, dat de zekerheid der spaargelden, dus het risico op de verstrekte leeningen, hier belangrijk kleiner is dan bij de rentevragende en rentevergoedende kassen. De bouwspaar-kassen beleggen het ter beschikking zijnde kapitaal bijna geheel in hypothecaire geldleeningen en wel speciaal in kleine bedragen, met hoog beleeningspercentage en veelal in kleinere plaatsen. Het risico is hier dus zeer hoog, zoo hoog zelfs, dat de andere financierings-instellingen zich aan het verstrekken van soortgelijke leeningen niet wagen. Een rentelooze kas kan dit echter doen aangezien het aflossingsbedrag geheel, behoudens een klein bedrag ter dekking der administratiekosten, besteed wordt tot aflossing der leening, aangezien in de annuïteit geen rente

¹⁾ Hiertegenover staat, dat de rentelooze kas berekeningen heeft te maken van het aantal spaardagen, ter bepaling der toekennings-volgorde. Dit moet echter ook de kas werkend met het rente-systeem, tenzij de kas over zooveel geld beschikt, dat zij ieder direct een leening kan verstrekken, zooals dit bij de Building Societies het geval is. Overigens zal het duidelijk zijn, dat een rentelooze kas niet goedkooper behoeft te zijn dan de kas werkend met debet- en creditrente, daar alles afhangt van de vraag hoe de acquisitie- en beheerskosten zich gedragen.

zit, zoodat de geldleening snel vermindert. De praktijk heeft tot op heden bevestigd, dat de risico's dezer kassen zeer gering zijn.

Afwegende de voor- en nadeelen zijn wij van meening, dat de scherpe aanvallen op het rentelooze systeem, zooals dit heden bestaat, dan ook in hun algemeenheid niet meer juist zijn.

Het probleem, zooals het gesteld werd, n.l. of een kas al dan niet rente moet vragen en vergoeden, is naar onze meening verkeerd gesteld. De kwestie, waar het om gaat, is een methode te vinden, waarbij de voordeelen en de nadeelen voor alle deelnemers gelijk zijn, waarbij dus elke deelnemer beloond wordt, naarmate hij zijn diensten aan de kas, dus aan zijn mede-leden, presteert en elk lid betaalt aan de kas, naar rato van het gebruik, dat hij maakt van de diensten der kas.

Dit kan nu naar onze meening bereikt worden of door invoering van het rente-systeem of door toepassing van nivelleeringsbijdragen, die in wezen niets anders zijn dan geldbijdragen aan de kas om de beschikking te verkrijgen over een geldleening, dus rente.

Het bezwaar, dat meestal aangevoerd wordt tegen de rentelooze kas, n.l. dat als de wachttijd toeneemt, de kas zeer moeilijk leden en dus nieuw geld zal kunnen krijgen, geldt evenzeer voor de collectieve kas, die werkt met rente. Onderschrijft men dit, dan moet de strijd over het rentelooze of rentedragende systeem verlegd worden naar den strijd over de al dan niet collectieve spaar-kas. Is de vrees aanwezig, dat er lange wachttijden zullen ontstaan — zooals wij gezien hebben vreezen wij dit in ons land, gezien de huidige omstandigheden niet —, dan zal het invoeren eener rente bij de rentelooze kas den wachttijd niet belangrijk kunnen verkorten, doch zal de kas het collectieve gewaad moeten afwerpen en gelden van derden moeten vragen ter beperking van den wachttijd.

Door geen van beide methoden — rente of nivelleeringsbijdragen — zal men echter volstrekte gelijkstelling van voor- en nadeelen voor alle deelnemers kunnen bereiken, aangezien reeds de verplichte spaarstortingen voor den eenen deelnemer een grooter offer beteekenen dan voor den anderen, immers afhangt van het inkomen en de levensomstandigheden der deelnemers, terwijl

eveneens het verkrijgen eener leening voor den eenen deelnemer van veel grooter belang is dan voor den anderen, afhangelende immers van ieders individueele omstandigheden.

Daarbij komt, dat naarmate de rente-stand lager is, de kwestie renteloos of rentedragend aan belangrijkheid inboet, terwijl verder moet worden geconstateerd, dat naarmate het verplichte maandelijks te sparen bedrag geringer is, het oogenblik, waarop het voordeel van een renteloze leening gecompenseerd wordt door het nadeel van het niet ontvangen van rente over het gestorte spaarbedrag, in een verdere toekomst wordt verschoven.

Onze conclusie uit het afwegen der voor- en nadeelen van het renteloze systeem en van het rente-dragende systeem, bezien in het licht der Nederlandsche omstandigheden is, dat het onjuist is een principieele kwestie te maken van de vraag of de bouwspaar-kas al dan niet rente moet vergoeden en vragen; de nivelleering, die men wenscht tusschen voor- en nadeelen der individueele deelnemers, kan zoowel verkregen worden door rente te vragen en rente te vergoeden als door het ontwerpen van constructies, die hetzelfde effect trachten te bereiken¹⁾.

De uitspraak van Altdorfer: „Ein gerechter Ausweis zwischen den Interessenten der Sparenden und der bereits zugeworbenen Mitglieder einer Kasse kann aber nur auf einen Wege erzielt werden. Er ist nämlich in dem Augenblick gegeben, in dem der Sparer und der Darlehensnehmer ihrer wirtschaftlichen Leistung bzw. ihrer wirtschaftlichen Vorteil entsprechend behandelt werden. Dasz ist nur dann der Fall, wenn der Sparer welcher der Kasse sein Geld bringt, nicht mit Unkostenbeiträgen belastet wird, sondern normale Zinsen erhält, die der Darlehensnehmer neben der Unkosten der Kasse aufbringen musz”²⁾ achten wij dan ook niet juist.

¹⁾ De constructies door de Nederlandsche kassen toegepast bevredigen echter nog niet geheel. Zoo blijkt, dat een deelnemer, die bij de Rohyp na 8 jaar de leening ontvangt, de leening goedkoopt ter beschikking krijgt dan de deelnemer, die eerst na 16 jaar de leening ontvangt.

²⁾ Bausparkassen-Problematik, Die Bank, jrg. 29, 1936, blz. 363. Ook zoo J. v. Embden. Het vraagstuk van de rente in de bouwspaar-kassen in Jaarboek 1936 van de Amsterdamsche kring van economen, blz. 28.

De Deutsche evangelische Heimstättengesellschaft m. b. H. Berlin heeft getracht ook naast de renteberekening eenige nivelleering te bereiken en wel door bij het toekenningsplan der leeningen sociale factoren op te nemen; het sleutelgetal, waarop de toewijzing werd gebaseerd, bestond o.a. uit een aantal punten voor elk jaar, dat de spaarder ouder was dan twintig jaar, extra punten als de deelnemer gehuwd was, voor elk gezinslid werden extra punten toegekend, het ernstig gebrek hebben aan een woning gaf nog eens diverse punten, bijzondere omstandigheden als ziekte, oorlogsinvaliditeit, evenzoo, ook het lid zijn van bepaalde organisaties gaf extra punten, terwijl daarnaast het op tijd betalen der spaarstoringen eenige punten gaf¹⁾.

Dat een dergelijke methode zeer zeker met het collectieve solidaristische principe der bouwspaarkas overeenkomt, zal niemand kunnen ontkennen. De practische bezwaren er aan verbonden zijn echter zoo groot gebleken, dat de kas zich niet kon handhaven. Het is immers duidelijk, dat spaarkrachtige spaarders geenszins zich tot een dergelijke kas aangetrokken voelen, waar juist de minst sterkeren het eerst voor toekenning in aanmerking komen.

Een nivelleering der voor- en nadeelen, waarbij met de persoonlijke omstandigheden der deelnemers rekening wordt gehouden, is dan ook naar onze meening niet in praktijk te brengen zonder de ontwikkelingsmogelijkheden der bouwspaarkassen te benadeelen.

Of het echter juist is dat bouwspaarkassen, die geen rente vergoeden en geen rente vragen, zich tooien met de naam rentelooze bouwspaarkas of in hun prospectus vermelden, dat zij rentelooze leeningen verstrekken, meenen wij te moeten betwijfelen. Immers de nivelleeringsconstructies zijn in wezen niets anders dan rente, zoodat de propaganda van een dergelijke kas niet geheel fair moet worden genoemd. Dit blijkt wel het duidelijkst bij de Stichting Eigen Huis en Hof, die boven het te verstrekken bouwkapitaal een risico-premie in rekening brengt, die niets anders is dan de gekapitaliseerde rente door de kas over het

¹⁾ Herbert Kleinschmidt. Geschichte, Ideengehalt und Sozialökonomische Bedeutung des Bausparkassenwesens, 1934, blz. 70.

verstrekke geld te betalen aan de geldschieters, bij wie deze kas geldmiddelen heeft opgenomen om den wachttijd te kunnen bekorten. En verder zal een leek zeer gemakkelijk de meening huldigen, dat de kas, die renteloos werkt, goedkoop is dan de kas, die met een normale debet- en creditrente haar werkplan heeft ingericht. Dit behoeft echter geenszins zoo te zijn, daar de kosten van acquisitie en beheer doorslaggevend zijn.

Het lijkt ons daarom gewenscht, dat de term „renteloos” uit de naam der kas en/of uit het prospectus en de spaar- en leenvoorwaarden verdwijnt, opdat daaruit geen verkeerde conclusies door outsiders worden getrokken.

Aan de voorstanders van het rentedragende systeem zou men nog kunnen vragen, met welken rentevoet in debet en credit gewerkt zal moeten worden en hoe men denkt deze te laten variëren met de variaties van den algemeenen rentevoet voor spaargelden en hypothecaire geldleeningen. Het vasthouden aan een eenmaal vastgesteld rente-percentages zou immers niet juist zijn, daar dan ook de gewenschte nivelleering der voor- en nadeelen der deelnemers niet zou worden verkregen. Mogelijk kan men het probeeren met een variabele rente, zooals de Cobo deze toepast, doch ook hier blijft de moeilijkheid bestaan, dat het niet mogelijk is de rente van uitstaande geldleeningen te wijzigen, wat toch noodzakelijk zou kunnen blijken te zijn om de vereischte nivelleering te verkrijgen.

Uit deze enkele opmerkingen zal blijken, dat ook het rentevergoedende en rentevragende systeem moeilijkheden opwerpt, die niet veel minder zijn dan die ontstaan bij het rentelooze systeem.

Tot op heden heeft nog geen enkele rentelooze of rentevragende collectieve kas gedurende een groot aantal jaren gelegenheid gehad zich rustig en geleidelijk te ontwikkelen. Nu in Nederland de kassen zich echter regelmatig ontwikkelen, meenen wij, dat het niet noodzakelijk is, dat van overheidswege wordt ingegrepen, zooals dit in Duitschland in 1938 geschiedde, waarbij de rentelooze kas werd verboden.

Wel zal het noodig zijn nauwkeurig de ontwikkeling der Nederlandsche kassen te volgen en te zien hoe de nivelleering der voor- en nadeelen wordt bereikt.

§ 3.

De liquiditeit.

Het begrip liquiditeit is, zooals van Berkum opmerkt „een veelzinnig begrip”¹⁾, zoodat het gewenscht is hier nader te bepalen, wat wij in deze paragraaf onder „liquiditeit” zullen verstaan.

In het algemeen wekt het begrip liquiditeit gedachten op aan de financiële structuur eener bank, waarbij dan wordt aangenomen, dat een bank liquide is, indien zij in staat is op elk moment aan de zich manifesterende opvragingen te kunnen voldoen. Ter beoordeeling van deze liquiditeit wordt dan nagegaan, hoe de verhouding is tusschen de direct in geld realiseerbare activa en de direct opeisbare verplichtingen. Dit is de methode van de liquiditeitsbeoordeeling op een bepaald moment op grond eener balans-analyse. Blijkt uit deze balans-analyse, dat de bank in staat is op tijd aan de regelmatig opeisbare verplichtingen te voldoen, dan zegt men dat de bank liquide is. Zeer lang hebben de banken, tot handhaving der liquiditeit, een groote voorliefde getoond voor z.g. self-liquidating credieten, korte credieten, die terugbetaald worden uit de opbrengst van de transactie door het crediet mogelijk gemaakt, in verband met het feit, dat het grootste deel der aan de bank ter beschikking gestelde geldmiddelen, geleend is op korten termijn. Den laatsten tijd echter wordt een grooter gedeelte der beschikbare geldmiddelen belegd in credieten, die shiftable zijn, die ondergebracht kunnen worden bij een circulatie-bank, zooals schatkistpapier of op korten termijn kunnen worden verkocht, zooals effecten²⁾.

Naast deze z.g. schulden-liquiditeit is echter van groot belang de bedrijfsliquiditeit, waaronder van Berkum verstaat „het liquide zijn in verband met den stroom der loopende bedrijfs-uitgaven”³⁾.

¹⁾ Het grondelement in het liquiditeitsbegrip, Maandblad voor sociaal-economische Wetenschappen, 1 September 1940, blz. 2.

²⁾ Verrijn Stuart. Bankpolitiek, Wassenaar 1941, 4e druk, blz. 229 t/m. 231.

³⁾ Het liquiditeitsvraagstuk in de productie-onderneming, 1939, Tilburg, blz. 11.

Ter beoordeeling van deze liquiditeit zal men niet kunnen volstaan door, zooals bij de methode der balans-analyse, de verhouding te bepalen tusschen de op korten termijn realiseerbare activa en de direct opeischbare verplichtingen, doch zal men gedwongen zijn begrotingen van inkomsten en uitgaven op te stellen, om daaruit te concludeeren tot een al dan niet in tijd en volume bestaande correspondentie tusschen den stroom der gelduitgaven en den stroom der inkomende gelden, op grond waarvan een oordeel over de bedrijfsliquiditeit kan worden gevormd.

Voordat wij de liquiditeit eener bouwspaarkas aan een bespreking onderwerpen, zij opgemerkt, dat de bouwspaarkas onder de financiële instellingen wel een zeer bijzondere plaats inneemt. Zij is niet te vergelijken met een bank. Immers een bank heeft steeds een groot bedrag aan vreemde geldmiddelen, dat veelal op korten termijn, meestal op zeer korten termijn opeischbaar is; bij haar uitzettingen heeft de bank met dit feit rekening te houden. Bij een bouwspaarkas echter zien wij juist het tegenovergestelde, n.l. een groot bedrag aan geldmiddelen, dat niet of slechts op langen termijn opeischbaar is, terwijl het bedrag aan crediet op korten termijn of geheel afwezig is of een fractie is van het totale in de onderneming geïnvesteerde kapitaal ¹⁾.

Een ander belangrijk punt van verschil met de bank is ook gelegen in het feit, dat de bouwspaarkas een zeer langdurig productieproces heeft; de geldmiddelen door de kas opgenomen vinden n.l. door de investering in onopzegbare annuïteits-hypotheken een zeer veel tijdeischend omloopproces, wat bij de bank slechts voor een klein gedeelte van haar credieten, n.l. die welke gebruikt zijn voor financiering op langen termijn, het geval is, terwijl zooals wij nog zullen zien de uitzettingen der bouwspaarkas niet self-liquidating zijn en meestal ook niet shiftable. Bovendien kan een bank, zonder te zeer aan vertrouwen en standing in te boeten, de verstrekking van credieten beperken, indien bepaalde omstandigheden daartoe nopen. Geenszins is dit echter mogelijk bij een bouwspaarkas. Deze moet juist ter handhaving van het vertrouwen en ter verkrijging van nieuwe deelnemers,

¹⁾ Bij de volgende beschouwingen wordt uitsluitend gedacht aan de continentale kassen.

waarmede de kas staat of valt, een continu crediet-proces handhaven, ja als het eenigszins mogelijk is het door haar te geven crediet expandeeren. Dat een en ander bij de liquiditeits-beoordeeling eener bouwspaarkas in het oog moet worden gehouden, behoeft geen betoog.

Zooals wij reeds opmerkten is het crediet, dat de bouwspaarkassen verleen en, geen zich zelf liquideerend crediet. Immers het crediet eener bouwspaarkas wordt tot den aankoop of den bouw eener eigen woning, eventueel tot aflossing van een aanwezige hypotheaire schuld, gebruikt. Het verstrekte crediet komt dus niet vrij uit de opbrengst van het onroerend goed, doch wordt terugbetaald uit het inkomen van dengene, die het huis bewoont, eventueel mede uit de mindere uitgaven, die het bewonen van een eigen huis medebren gt boven het wonen in een huurhuis.

Evenmin is het bouwspaarkassen-crediet op korten termijn te realiseeren, daar de hypotheaire geldleening op langen termijn en behoudens zeer bijzondere omstandigheden, onopzegbaar is verstrekt.

Ook de afschuifbaarheids-liquiditeit van bouwspaarkas-credieten is vaak nihil of zeer beperkt. De mogelijkheden tot afschuiving zijn gelegen in het verpanden der grossen of in het verkoopen der uitstaande hypotheaire credieten aan derden.

Vanzelfsprekend is de afschuivingsliquiditeit het geringst bij een rentelooze kas, daar geen derde bereid is rentelooze geldleeningen over te nemen, tenzij tegen een hoog disconto, zoodat dergelijke kassen aangewezen zijn op het opnemen van geld tegen verpanding der grossen, wat echter alleen maar mogelijk zal blijken te zijn, indien het exploitatie-overshot en/of de reserves zoo groot zijn, dat daaruit de rente over het opgenomen crediet te betalen, gevonden kan worden. De bouwspaarkas, die een normale rente vraagt over de door haar verstrekte geldleeningen, zal echter gemakkelijker haar credieten op anderen kunnen overdragen en wel die credieten, die door de plaats gevonden hebbende aflossing, gebracht zijn op het gebruikelijke beleeningspercentage voor eerste hypotheken, terwijl dergelijke kassen in de rentemarge mogelijkerwijze voldoende speling hebben om mede door het beleenen der grossen vreemd geld op te nemen, indien dit, in verband met hare liquiditeitspositie, noodig mocht blijken

te zijn. Een bijkomend bezwaar voor het afstooten der credieten is nog gelegen in het feit, dat de bouwspaarkassen veelal hypothecaire geldleeningen verstrekken in kleine bedragen en op onderpanden, meestal gelegen op het platteland en in kleine steden, voor welke beleggingen weinig instellingen en personen interesse hebben.

De praktijk in Duitschland heeft dan ook geleerd dat het afschuiven der bouwspaarkascredieten vrijwel niet mogelijk is.

Toch is een bouwspaarkas liquide, ofschoon haar beleggingen illiquide zijn, daar er gezorgd is voor een evenwicht tusschen de termijnen, waarop de kas crediet ontvangt en de termijnen, waarop zij crediet geeft, zoodat bij juist beleid, de kas steeds aan haar verplichtingen kan voldoen.

Daar de liquiditeit eener financierings-instelling afhangt van den feitelijken looptijd harer verplichtingen, hebben de bouwspaarkassen speciale bepalingen inzake het opvragen van door de deelnemers gestort spaartegoed opgesteld, bepalingen, die correspondeeren met het crediet verstrekken op langen termijn uit het spaartegoed. Zouden de deelnemers immers hun gestort geld elk moment of op korten termijn kunnen opvragen, dan zou het de kas niet mogelijk zijn het haar ter beschikking gestelde kapitaal geheel te besteden voor het verstrekken van hypothecair crediet, doch zou een belangrijk percentage belegd moeten worden op korten termijn om aan eventueele opvragingen te kunnen voldoen. Daar de bouwspaarkas echter als doel heeft zoo snel mogelijk aan de deelnemers onopzegbare annuïteits-hypotheeken te verstrekken, is het rationeel, dat in de voorwaarden der kas de bepaling te vinden is, dat de op opgezegde overeenkomsten gestorte bedragen niet opeischbaar zijn of wel terugbetaald worden naarmate de kas over de noodige geldmiddelen beschikt om tot terugbetaling te kunnen overgaan, een en ander ter beoordeeling van de directie der bouwspaarkas.

Oorspronkelijk bepaalde dan ook de Gemeinschaft der Freunde, dat opzegging van afgesloten contracten niet mogelijk was, terwijl de Deutsche Bau- und Siedlungsgemeinschaft besloot het opgevraagde spaartegoed slechts terug te betalen, naar gelang de kas over de noodige kasmiddelen beschikte, terwijl een groot aantal

andere Duitsche bouwspaarkassen elk jaar een klein gedeelte op het gestorte spaargeld terug gaf.

In verband echter met het feit, dat de opgezegde contracten in Duitschland steeds meer toenamen, waarvan de oorzaak niet alleen is te zoeken in de minder gunstige economische omstandigheden van vele deelnemers, doch tevens in de vele débâcles en het zeer lang uitblijven van definitieve overheidsmaatregelen, waardoor het onzeker was of de kassen zouden blijven bestaan en zoo ja, in welken vorm, werd de situatie daar onhoudbaar en moesten er regelen gesteld worden, waarbij de belangen der spaarders, die hun contract opzegden, beter werden behartigd. Bij de hervorming der bouwspaarkas in 1938 werd van overheidswege gedecreteerd, dat de terugbetaling van het spaartegoed minstens binnen één jaar na de opzegging van het bouwspaarcontract moet geschieden, terwijl de kas verplicht is minstens 25 % van de ontvangen spaar- en aflossingsbedragen daarvoor te bestemmen.

Vanzelfsprekend zijn daardoor de belangen der uittreedende spaarders tamelijk wel gewaarborgd, doch de illiquiditeitsgevaaren voor de kas zijn daardoor zonder meer niet opgeheven. Immers zijn de aflossings- en spaarbijdragen niet voldoende om daaruit alle opgevraagde spaarbijdragen te voldoen, dan zou de kas illiquide worden. Naar aanleiding hiervan is dan ook verder bepaald, dat in dat geval de kas het recht heeft het spaartegoed in termijnen terug te betalen, met dien verstande, dat de maximum tijd, waarover de terugbetaling zich mag uitstrekken, is de tijd, waarin de spaarder zijn leening had moeten aflossen, indien hij op het oogenblik van de opzegging van het spaarcontract, zijn bouwkapitaal had verkregen.

Ook de Nederlandsche kassen hebben zich gewapend tegen het gevaar der illiquiditeit.

Zoo heeft de Rohyp bepaald, dat de opzegging van het contract kan geschieden, nadat twaalf verplichte maandelijksche spaarstortingen zijn verricht en het spaartegoed dan wordt terugbetaald op het oogenblik, waarop de opzeggende deelnemer voor toekenning van het bouwkapitaal in aanmerking zou zijn gekomen, indien hij regelmatig had doorgespaard. Op dat oogenblik immers beschikt de kas over het noodige geld om de terugbetaling te bewerkstelligen, terwijl de kas daardoor tevens bereikt, dat de wachttijd der doorsparende deelnemers wordt bekort, daar de op-

gezegde spaargelden hun functie in de kas blijven vervullen, totdat ze worden uitbetaald.

Zoo stelt ook het Hypotheekfonds den deelnemer in de gelegenheid met een termijn van twee maanden de overeenkomst op te zeggen, doch geeft evenals de Rohyp het spaartegoed slechts terug op het oogenblik, waarop de deelnemer de leening bij regelmatig doorsparen zou hebben ontvangen.

De bouwspaarkassen, die naast de gelden der deelnemers ook gelden van derden aantrekken ter financiering van woningen, hebben in het algemeen den termijn van opname dezer vreemde geldmiddelen afgestemd op den termijn, waarin de verleende hypothecaire credieten worden afgelost, zoodat op de opgenomen credieten wordt afgelost een bedrag gelijkstaande met het door de deelnemers op de uitstaande hypotheken terugbetaalde bedrag, terwijl menigmaal ook een bepaling in de voorwaarden van de kas is opgenomen ten aanzien van de verhouding der vreemde geldmiddelen tot de verstrekte credieten, waardoor een extra waarborg voor het behoud der liquiditeit is geschapen.

Zoo heeft b.v. de Stichting Eigen Huis en Hof tachtig procent der bij derden opgenomen geldmiddelen verkregen op termijnen van 14 tot 16 jaren, terwijl de jaarlijksche aflossingen hierop zoodanig zijn vastgesteld, dat de aflossingen kunnen geschieden uit de aflossingsbedragen der uitstaande hypothecaire geldleeningen. Tevens is de directie dezer kas bij het opnemen van vreemde geldmiddelen gebonden aan de bepaling, dat hoogstens de helft der door de Stichting te verstrekken credieten gefinancierd mag worden met gelden van derden.

Eigen Huis en Hof staat de spaarders toe te allen tijde hun deelname op te zeggen en terugbetaling van het spaartegoed te vragen. De kas is echter niet verplicht het spaartegoed eerder uit te betalen dan op het tijdstip, waarop de deelnemer bij het regelmatig doorsparen tegen de minimum bijdrage, voor toekenning der leening in aanmerking zou zijn gekomen.

De Hypo betaalt echter het spaartegoed direct uit, nadat de opzegging eener deelname heeft plaats gevonden, welke opzegging echter slechts kan plaats vinden, nadat de deelnemer drie jaren regelmatig heeft gespaard. Deze toezegging lijkt ons zeer gevaarlijk. Waar toch zal deze rentelooze kas de benodigde geldmiddelen vandaan moeten halen, indien de opgevraagde bedragen

op zeker moment meer bedragen dan de binnenkomende stortingen, eventueel vermeerderd met opgenomen vreemde geldmiddelen en de aflossingsbedragen op uitstaande geldleeningen? Immers onze bouwspaarkassen en zeker de Hypo, mogen nog niet rekenen op een steeds toenemend aantal toetredende deelnemers, die door hun te storten bedragen, de kas de gelegenheid geven opgevraagd spaartegoed terug te betalen, afgezien van het feit, dat de door de deelnemers te storten bedragen aangewend moeten worden tot het verstrekken van hypothecaire geldleeningen om elken deelnemer zoo snel mogelijk in het bezit te stellen van het door hem verlangde bouwkapitaal.

Daarbij komt, dat de kasmiddelen der Hypo te eenen male onvoldoende zijn om aan, zij het ook bescheiden opvragingen te voldoen — volgens de balans per 31 December 1940 was het kassaldo f 3.642.02, waarvan f 3.307.24 stond op de geblokkeerde rekening bij de Rotterdamsche Bank —, terwijl het opnemen van vreemde geldmiddelen geen succes blijkt te zijn, gezien het feit, dat de balans per 31 December 1940 aangeeft een bedrag ad f 5615.40 aan bij derden opgenomen gelden in den vorm van obligaties¹⁾. Verder zal de praktijk uitwijzen, dat het uiterst moeilijk, ja onmogelijk is, de uitzettingen op andere personen of instellingen af te schuiven, daar de credieten renteloos zijn verstrekt en dus een beleening der grossen de eenige weg voor de kas is om de voor de terugbetaling van spaartegoed benoodigde geldmiddelen aan te trekken, waarbij echter de vraag rijst, waaruit de rente over het door den geldschieder te verstrekken kapitaal zal moeten worden betaald. De reserves — ongeveer groot f 2300. — zijn van weinig beteekenis en zullen dus zeer spoedig zijn uitgeput, indien men daaruit den rente-last der opgenomen geldleening zou wenschen te bestrijden, terwijl de winst over het boekjaar 1940 groot f 250.85, vanzelfsprekend geen ruimte laat tot het op zich nemen van extra lasten.

De Cobo, die eveneens werkt met vreemd geld, laat elk oogenblik een opzegging der deelname toe, doch het lid heeft geen recht

¹⁾ Wij nemen aan dat dit geld voor het fonds is gebruikt. Is dit niet het geval, dan blijkt het opnemen van crediet bij derden niet mogelijk te zijn en is de garantie van terugbetaling van opgezegd spaartegoed zooveel te gevaarlijker.

op terugbetaling van het spaartegoed plus de gekweekte rente, voordat het tijdstip van de verstrekking van het bouwkapitaal zou zijn aangebroken. Naast de personen, die voor een bouwkapitaal hebben deelgenomen, kent de Cobo echter nog leden, die uitsluitend spaargelden storten zonder direct de besteding dezer gelden vast te leggen, zonder dus in te schrijven op een bepaald bouwkapitaal.

Van dezen spaarder ontvangt de Cobo dus deposito-crediet. Bedragen hooger dan vijf en twintig gulden kunnen teruggevraagd worden met een opzegtermijn van minstens tien dagen en niet anders dan tegen den vijfde van elke volgende kalendermaand.

Door deze bepaling benadert de Cobo de werkwijze der Building Societies en zal deze kas dus, tenminste indien dit spaarbedrag een belangrijke functie gaat vervullen, een gedeelte van haar beleggingen moeten doen bestaan uit op korten termijn realiseerbare activa, om aldus liquiditeitszorgen te voorkomen.

Het blijkt dus, dat de Nederlandsche kassen zich in het algemeen zorgvuldig gewapend hebben tegen het gevaar der illiquiditeit, dat voort kan vloeien uit de opzegging van verleend crediet.

Vanzelfsprekend zijn hieraan echter ernstige bezwaren verbonden voor de spaarders, die door omstandigheden zooals ziekte, werkloosheid, vermindering van inkomsten, verandering van beroep, waarbij het eigen huis eerder een blok aan het been is dan een voordeel, hun spaarprestaties niet meer kunnen of willen volbrengen, alsmede voor die deelnemers, die hun spaartegoed door een plotseling opkomende gebeurtenis economischer zouden kunnen aanwenden.

Immers het spaartegoed bij de bouwspaarkas is voor langen termijn bevroren, terwijl gedurende den tijd, waarin de spaarder de beschikking over het spaargeld mist, hij ook nog de rente derft bij een rentelooze kas.

De praktijk is echter, wat betreft het terugbetalen van spaargelden, soepeler dan de hierboven neergelegde bepalingen zouden doen veronderstellen. De directies der kassen streven er naar zooveel mogelijk en zoo snel mogelijk het opgevraagde spaargeld terug te betalen om daardoor geen ontevreden spaarders te kweeken, wat het bouwspaarkaswezen nadeel zou berokkenen. Blijven de opgezegde contracten binnen beperkte grenzen, dan

zal dit ook in de toekomst mogelijk zijn en zullen de bezwaren wel te ondervangen zijn. Daarbij komt nog, dat de directies der kassen hun medewerking verleen en bij het overdragen, het verkoopen van loopende contracten, die immers voor nieuwe deelnemers waarde hebben, daar zij reeds aanspraken belichamen op de toekenning van leeningen, waarvan de grootte afhangt van den tijd, waarover het contract reeds loopt en van het gestorte geld. Kan deze mogelijkheid van overdracht van opgezegde contracten nog beter worden uitgebuit, dan is naar onze meening het voornaamste bezwaar, verbonden aan het storten van spaargelden bij een bouwspaarkas, vervallen, omdat het spaartegoed dan steeds op korten termijn is terug te verkrijgen, zij het dan ook dat dit meestal voor den opzeggenden deelnemer kosten met zich zal brengen, welke kosten hij echter zal moeten dragen, daar hij zijn spaargelden op langen termijn ging vastleggen en hij het risico daaraan verbonden, dus welbewust heeft aanvaard.

Hier is een analogie aanwezig met den spaarder, die een levensverzekering-overeenkomst heeft afgesloten. Ook deze spaarder kan zich aan de overeenkomst niet meer onttrekken zonder daarvan nadeel te ondervinden.

Het zou echter naar onze opvatting niet toe te juichen zijn, indien er een markt voor bouwspaarcontracten zou ontstaan. Het doel der bouwspaarkas immers is de deelnemers te brengen tot onbelast eigen-huis-bezit. Nu zou het te betreuren zijn, dat deelnemers, die zeer zeker een eigen huis kunnen verwerven, van hun contract afstand zouden doen, omdat derden bereid zijn daarvoor een premie te betalen in verband met de grootere kans op toekenning eener leening of hun contract zouden opzeggen, daar het sparen extra inspanning in bepaalde perioden van hen eischt en het contract gemakkelijk aan derden is over te doen. De beste wijze om de hardheid der onopzegbaarheid der contracten te ondervangen is, dat de directies der kassen bij toelating van deelnemers nauwkeurig controleeren, hoe het inkomen en de verdere levensomstandigheden van de aspirant-deelnemers zijn en hen dan pas aannemen, indien een redelijke zekerheid bestaat, dat zij hun verplichtingen ten opzichte van de kas zonder te groote offers zullen kunnen vervullen. Dan zal het aantal opgezegde contracten gering blijven en kan de kas spoedig tot uitbetaling overgaan bij gebeurtenissen, die eischen, dat het spaartegoed op

korten termijn ter beschikking van den spaarder of zijn rechtsopvolgers wordt gesteld, zooals b.v. bij ernstige langdurige ziekte, werkloosheid, dood e. d.

Het blijkt dus, dat het bewaren der liquiditeit — behoudens wat hieronder nog zal worden opgemerkt — bij een continentale collectieve bouwspaarkas, geen bijzondere moeilijkheden oplevert, daar immers de ingaande geldstroom bestaat uit spaargelden, die meestal eerst na zeer langen termijn moeten worden terugbetaald, n.l. dan, als het moment is aangebroken, waarop de deelnemer zijn leening zou hebben ontvangen, indien hij regelmatig zijn spaar-plicht had vervuld, en de uitgaande geldstroom volledig bestaat uit het verstrekken van onopzegbare annuïteitshypotheken, die alleen ter beschikking behoeven te worden gesteld, als de kas over voldoende geldmiddelen beschikt.

Meer moeilijkheden levert het behoud der liquiditeit op bij een niet collectieve bouwspaarkas. Een dergelijke kas behoeft zich in het algemeen echter geen zorgen te maken, mits zij crediet van derden op dusdanigen termijn opneemt, dat in dien termijn de door de kas verstrekte leeningen zijn gereproduceerd en de kas de aflossing van het crediet in dier voege bedingt, dat deze gevonden kan worden uit de verplichte aflossingen der crediet-ontvangers.

Eerst dan als de niet-collectieve kassen er op kunnen rekenen steeds vreemd kapitaal te kunnen aantrekken in die mate als noodig is, en op het oogenblik, dat de kas het noodig heeft, dus op het moment, dat de kas op plaatsvervulling van credietgevers kan rekenen, en de kas verder over een dusdanig groot bedrag aan vreemd kapitaal beschikt, dat nimmer opvraag van het geheele verstrekte crediet is te vreezen, kan de kas er toe overgaan, zonder al te groote liquiditeitsmoeilijkheden te behoeven te vreezen, de termijnen van crediet-opname en credietverstrekking niet geheel op elkander te doen aansluiten¹⁾.

Bij deze niet-collectieve kassen ontstaat dan een probleem, dat analoog is aan dat bij het gemengde bankstelsel, waarbij dus een bank met het opgenomen crediet, crediet geeft op korten en

¹⁾ R. Stucken. Liquidität der Banken. Berlin 1940, blz. 133 t/m 136.

langen termijn¹⁾. Eenig verschil is er echter wel aanwezig. Zooals gezegd verleent de bank bij het gemengde banksysteem zoowel lang als kort crediet uit het door haar op korten termijn ontvangen crediet. De niet-collectieve bouwspaarkas echter zal in het door ons gestelde geval uitsluitend lang crediet uit het door haar op langen en korten termijn ontvangen crediet, verstrekken. Eischt de toepassing van het gemengde bankstelsel een grootere zorg voor de liquiditeit, niet anders is dit bij deze bouwspaarkas. Ook deze bouwspaarkas zal er op bedacht moeten zijn, dat de korte credieten kunnen worden opgevraagd in verband waarmee een zeker percentage van het kapitaal in liquide waarden zal moeten worden belegd, terwijl de ervaring zal moeten leeren, hoe groot dit percentage moet zijn. Dit percentage zal kleiner kunnen zijn, naarmate het bedrag aan regelmatig binnenvloeiende spaarbijdragen en aflossingen grooter is.

De bouwspaarkas vertoont, zooals uit het bovenstaande blijkt, een groote gelijkenis met de hypotheekbank. Ook hier illiquide beleggingen, maar bij de hypotheekbank bestaat niet zoo sterk als bij de bouwspaarkas de drang tot het verstrekken van geldleeningen. Zonder het vertrouwen van het publiek te verliezen kan de hypotheekbank haar credieten inkrimpen en verdere crediet-verleening geheel of ten deele beperken, iets wat bij de bouwspaarkas uitgesloten is.

Beide instellingen, bouwspaarkas en hypotheekbank, nemen gelden op langen termijn op, de eene in den vorm van spaarbijdragen, die slechts in uitzonderlijke gevallen op korten termijn opeischbaar zijn, eventueel aangevuld met geldleeningen op langen termijn, de andere in den vorm van pandbrieven, terwijl beide instellingen crediet op langen termijn geven, waarbij termijn en aflossing meestal correspondeeren met de termijnen, waarop crediet ontvangen is en de aflossingen daarop bedongen.

Ook wordt meermalen de continentale bouwspaarkas vergeleken met een spaarbank²⁾. Zoowel bij de actieve als de passieve

¹⁾ G. M. Verrijn Stuart. Bankpolitiek. Wassenaar 1941, 4e druk, blz. 241 e.v.

²⁾ Albert Heim. Staat und Bausparkassen, Diss. Tübingen 1936.

financiering eener spaarbank bestaan echter zulke belangrijke verschillen met een bouwspaarkas, dat een vergelijking weinig zin heeft. De spaarbank ontvangt immers v.n.l. deposito-crediet, dus crediet op korten termijn, waarbij de ervaring en de feeling op den duur leert welk gedeelte kan worden beschouwd steeds ter beschikking van de spaarbank te staan. Dit gedeelte kan door de spaarbank op langen termijn worden uitgezet en dus o.a. belegd worden in hypothecaire geldleeningen.

De Nederlandsche particuliere spaarbanken hadden eind 1937 51 % van haar beleggingen in effecten, 28 % in hypotheeken, 13 % in onderhandsche leeningen en bijna 7 % in korte credieten ¹⁾.

Hoofdzak voor de actieve financiering eener spaarbank is het vinden van soliede dekking der haar toevertrouwde gelden, terwijl bij de bouwspaarkas hoofdzak is, het snel terugvloeien van kapitaal om dit wederom aan andere deelnemers ter beschikking te kunnen stellen ter bereiking van het doel, waarvoor zij deelgenomen hebben in een bouwspaarkas.

Wel is een vergelijking mogelijk tusschen de Building Society en de spaarbank. De Building Society is immers, zooals wij in Hoofdstuk II zagen, de spaarbank in Engeland. Ook zij ontvangt hoofdzakelijk deposito-crediet, waardoor men dus zou verwachten, dat deze kassen een zelfde actieve financiering zouden hebben als onze spaarbanken. Dit is echter geenszins het geval. Terwijl onze spaarbanken een belangrijk bedrag in kas houden en een groot gedeelte der uitzettingen op zeer korten termijn realiseerbaar is, bestaan de bezittingen der Building Society voor ongeveer 89 % uit hypothecaire beleggingen, waar tegenover staat, dat ongeveer 94 % der verplichtingen direct of op zeer korten termijn opeischbaar is.

Dat deze wijze van financiering nog geen liquiditeits-moeilikheden heeft medegebracht, vindt zijn oorzaak in het feit, dat de Building Societies op een regelmatige opvolging van spaarders kunnen rekenen, wat bij de continentale kassen geenszins het geval is, terwijl de ervaring heeft geleerd, dat een zeer groot deel der besparingen, zooals Polak dit uitdrukt, dynamisch van karakter is, iets wat ook weer niet gezegd kan worden van de

²⁾ Economisch Statistisch Maandbericht. 28 April 1939.

spaargelden, gestort bij de continentale bouwspaarkassen, terwijl het return money zoo groot is, dat dit veelal voldoende is om aan de opvragingen te voldoen.

De laatste jaren bestaat er echter een streven bij de Building Societies om de liquiditeit te verbeteren, aangezien er meermalen spanningen zijn ontstaan, die hun oorzaak vinden in het gecombineerd vervullen van de functie van deposito-bank en financieringsbank voor onroerend goed.

Het zal interessant zijn te zijner tijd als de gelegenheid daartoe aanwezig is, na te gaan, hoe de Building Societies zich tijdens dezen oorlog gehouden hebben, speciaal of er belangrijke bedragen aan spaargelden zijn teruggevraagd en zoo ja, hoe de kassen daaraan hebben voldaan.

De bedrijfsliquiditeit is in het verleden vaak door de bouwspaarkassen veronachtzaamd. Diverse kassen zijn ten gronde gegaan, doordat niet de noodige zorg werd betoond voor een juiste verhouding tusschen de uitgaven en de inkomsten, zoodat de spaargelden en de aflossings-bijdragen meermalen moesten worden aangewend tot de bestrijding der exploitatiekosten en niet werden besteed, zooals de opzet en het doel eener bouwspaarkas eischen, tot het verstrekken van hypotheaire geldleeningen aan de deelnemers. Daardoor vond een belemmering van het economisch proces verzorgd door de bouwspaarkas plaats, met als gevolg, dat de deelnemers een langeren wachttijd moesten doormaken, wat de toetreding van nieuwe deelnemers nadeelig beïnvloedde. Gebrek aan een goede bedrijfsliquiditeit houdt dus de zoo zeer gewenschte expansie der kas tegen. Een goed voorbeeld daarvan ziet men bij de Stichting Eigen Huis en Hof te Roermond, welke kas juist door het niet beschikken over voldoende liquide middelen ter financiering harer exploitatiekosten, genoodzaakt was in 1939 haar buitendienst geheel stop te zetten.

Beschikten de kassen over een belangrijk eigen kapitaal en de noodige reserves, dan zouden daaruit de liquiditeitsmoeilikheden kunnen worden bestreden. Veelal is dit echter niet het geval, o.a. in Nederland niet, terwijl de reserves meestal in hypotheaire geldleeningen aan de deelnemers zijn belegd, zoodat ook deze niet direct in geld zijn te realiseeren.

Bij de collectieve kassen kan de bedrijfsliquiditeit in het gedrang komen, indien door achterstand in de beheerskostenbijdragen en/of rentebetalingen en/of te hooge exploitatiekosten, de liquide middelen niet voldoende zijn tot het voldoen der exploitatie-uitgaven, terwijl bij de niet-collectieve kas nog als bijzondere factor kan optreden de achterstand in de aflossingen, waardoor mogelijkerwijze de aflossingen bedongen door de verstrekkers van het vreemde geld, niet kunnen worden verricht.

Ter voorkoming van liquiditeitsmoeilijkheden uit bovenstaande oorzaken, alsmede om te kunnen beoordeelen, of en zoo ja tot welk bedrag aan deelnemers, die om de een of andere reden geen spaarstortingen meer wenschen te verrichten, en hun spaartegoed terug willen ontvangen, terugbetaling kan volgen, is het gewenscht dat de directies der kassen een of meermalen per jaar financieringsbegrotingen opstellen.

Een dergelijke begrooting kan voor een bouwspaarkas zeer eenvoudig zijn en b.v. er uit zien als volgt ¹⁾:

Inkomsten:

	Januari	Februari	Maart
Verplichte spaarbijdragen	f —.—	f —.—	f —.—
Extra-stortingen	„ —.—	„ —.—	„ —.—
Aflossingsbijdragen	„ —.—	„ —.—	„ —.—
Extra-aflossingen	„ —.—	„ —.—	„ —.—
Entrée-gelden	„ —.—	„ —.—	„ —.—
Bijdragen ineens bij toetreding	„ —.—	„ —.—	„ —.—
Bijdragen ineens bij toekenning ...	„ —.—	„ —.—	„ —.—
Bijdragen in de beheerskosten	„ —.—	„ —.—	„ —.—
Rente over verstrekte geldleeningen	„ —.—	„ —.—	„ —.—
Rente over banksaldo	„ —.—	„ —.—	„ —.—
Opname vreemd geld	„ —.—	„ —.—	„ —.—
Totaal	f —.—	f —.—	f —.—

¹⁾ Zie ook E. Schmalenbach: Die Aufstellung von Finanzplänen, blz. 50 t/m 55, Leipzig 1931.

Uitgaven:

	Januari	Februari	Maart
Leeningen	f —.—	f —.—	f —.—
Rente over spaartegoed	„ —.—	„ —.—	„ —.—
Rente over vreemd geld	„ —.—	„ —.—	„ —.—
Aflossingen opgenomen vreemd geld	„ —.—	„ —.—	„ —.—
<hr/>			
Totaal	f —.—	f —.—	f —.—
Overschot	„ —.—	„ —.—	„ —.—

Exploitatiekosten:

Provisies	f —.—	f —.—	f —.—
Salarissen	„ —.—	„ —.—	„ —.—
Algemeene kosten	„ —.—	„ —.—	„ —.—
Reclame	„ —.—	„ —.—	„ —.—
<hr/>			
Totaal	f —.—	f —.—	f —.—
Overschot	„ —.—	„ —.—	„ —.—

Een dergelijke begrooting, mits met de noodige deskundigheid en juiste feeling voor de toekomst opgesteld, kan aangeven hoever men kan gaan met het doen van uitgaven voor beheer en acquisitie, in hoeverre men de aflossingsverplichtingen op het vreemde kapitaal zal kunnen nakomen, alsmede welk bedrag aan deelnemers, die uit willen treden, kan worden terugbetaald, terwijl tevens er uit te constateeren is, wanneer waarschijnlijk de toekenningen der leeningen zullen kunnen plaats vinden, zoodat het ter beschikking zijnde kapitaal zoo snel mogelijk wordt besteed tot aankoop of bouw eener eigen woning en/of aflossing van gevestigde schulden, en dus een opeenhooping van overtollige kasmiddelen wordt voorkomen.

Mocht door bijzondere omstandigheden b.v. een groot aantal opzeggingen van deelname een grootere liquiditeit gewenscht blijken — een groot aantal spaarders, die niet meer doorsparen en lang op de uitkeering van hun spaartegoed moeten wachten is een slechte reclame voor de kas — of ter regelmatige voortzetting van het verstrekken van leeningen — een afname van het aantal toegekende leeningen per jaar geeft de kas minder

acquisitiemogelijkheden — dan zal de kas moeten nagaan of de door haar verstrekte credieten niet op anderen kunnen worden afgeschoven, hetzij door haar hypothecaire leeningen te beleenen, hetzij door ze aan andere instellingen over te doen. Een dergelijke afschuiwingsliquiditeit is echter, zooals wij reeds zagen, zeer beperkt aanwezig; de activa eener bouwspaarkas zijn zeer moeilijk in geld realiseerbaar.

§ 4.

De kosten en de opbrengsten.

In deze paragraaf zullen wij bestudeeren de kosten en de opbrengsten der bouwspaarkassen, m. a. w. wij zullen de rentabiliteit der bouwspaarkassen nagaan.

De Building Societies bestrijden heden de kosten in hoofdzaak uit de rente-marge. „A small entrance fee is sometimes charged to cover the cost of pass book and rules, but the practice of making other charges as a condition of investing membership is fast dying out”¹⁾.

Volgens de laatste ons bekende gegevens bedragen de gemiddelde exploitatiekosten per £ 1000 uitstaande hypothecaire geldleeningen £ 6.45²⁾.

De Deutsche en Nederlandsche kassen zijn nog geenszins zoover gekomen. Bij de Deutsche kassen constateeren wij tot 1938 een zeer groote variatie in de dekking der kosten. Er waren kassen, die op voorbeeld der Gemeinschaft der Freunde inkomsten kregen uit een rentemarge alsmede uit bijdragen ineens en periodieke kostenbijdragen, andere en wel speciaal de rentelooze kassen waren geheel aangewezen op bijdragen à fonds perdu en periodieke bijdragen der deelnemers, terwijl een enkele kas als v.n. opbrengst had het verschil in debet- en creditrente.

In 1931 bedroeg de bijdrage bij toetreding bij zeer veel instellingen 1—2 % van het ingeschreven bouwkapitaal, terwijl een groot aantal rentelooze bouwspaarkassen een bijdrage in de beheerskosten vroegen van 10 % over het bouwkapitaal, sommige

¹⁾ Harold Bellman. The Building Society Movement, London 1927, blz. 34.

²⁾ Harold Bellman. The Thrifty Three Millions, London 1935, blz. 167.

zelfs 15 %. „Der Betrag schwankt zwischen 1 ‰ und 5 ‰ der Bausparsumme jährlich”¹⁾.

De hoogste bijdrage in de beheerskosten, die door de kassen tot 1938 gevraagd werd, bedroeg 1/2 % jaarlijks van het bouwkapitaal²⁾. Door het groot aantal elkander fel beconcurrerende kassen, waren deze op zich zelf hoog zijnde kostenbijdragen, echter veelal onvoldoende om de provisie der vertegenwoordigers en de reclamekosten te dekken. Bij de hervorming der Duitsche kassen in 1938 werden van overheidswege de kostenbijdragen der deelnemers geregeld en werd de zoo hoog noodige uniformiteit bereikt, terwijl onjuistheden in de kostenbijdragen, die medebrachten een niet gelijke behandeling der deelnemers, werden weggenomen.

Vooreerst werd vastgesteld, dat het entréegeld maximaal 2 % van het gecontracteerde bouwkapitaal mag bedragen. Vele kassen hebben echter besloten een lager entréegeld te vragen, andere hebben deze bijdrage zelfs geheel afgeschaft, daar een dergelijke bijdrage ineens de effectieve kosten van de leening voor de verschillende deelnemers doet varieeren naar gelang zij vroeger of later de gevraagde leening toegekend krijgen. Immers naarmate de deelnemer langer op zijn leening moet wachten, stijgt zijn spaartegoed en daalt dus het bedrag, dat hij ter leen ontvangt, zoodat dus deze kostenbijdrage à fonds perdu over een kleiner bedrag moet worden omgeslagen, waardoor de kosten der leening stijgen. Mede gaf aanleiding tot het verlagen of afschaffen der bijdrage à fonds perdu bij toetreding, het feit, dat de deelnemers, die om welke redenen dan ook, hun contract opzegden, zich zeer onrechtvaardig behandeld gevoelden, indien zij het totale entréegeld moesten missen.

Verder werd van overheidswege bepaald, dat de kassen voortaan hun beheerskosten moeten bestrijden uit een rente-marge, die hoogstens 3 % mag zijn, en een bijdrage bij toekenning der leening, welke kosten gewoonlijk 3 % bedragen van de leening, verstrekt met als zekerheid een tweede hypotheek.

¹⁾ Krahn und Kaltenboeck. Das deutsche Bausparen, Berlin 1931, blz. 87.

²⁾ W. Lehmann. Beiträge zur Entwicklung des privaten Bausparwesens, Berlin 1940, blz. 113.

Of deze rentemarge gecombineerd met de andere kostenbijdragen voldoende zal zijn om de kosten te dekken, zal de toekomst moeten leeren. Voorloopig is echter reeds wel te constateeren, dat deze opbrengsten voor een aantal kleine kassen onvoldoende zullen zijn. De grootere kassen, die reeds over een belangrijke hypotheekportefeuille beschikken, zullen zeer waarschijnlijk wel voldoende opbrengsten hebben uit de vastgestelde rente-marge en de daarbij nog te vragen bijdragen om het bedrijf te kunnen financieren. Definitieve zekerheid zal echter eerst dan te verkrijgen zijn, als de kassen eenige jaren zich voornamelijk hebben toegelegd op het verstrekken van geldleeningen op tweede hypotheek.

De beslissing der Duitsche overheid, dat de voornaamste bron van inkomen der kassen voortaan zal zijn het verschil in debet- en credit-rente, moet men mede zien in het licht der vroeger opgetreden onbillijkheden bij het vaststellen der kostenbijdragen. Zeer vele bijdragen der deelnemers waren gefixeerd in bijdragen ineens bij toekenning over het gevraagde bouwkapitaal, terwijl ook meermalen nog bijdragen periodiek werden geheven tijdens den spaartijd. Daar de wachttijd voor de verschillende deelnemers niet even lang was, doch een tendenz tot stijging vertoonde, was het resultaat van deze vaststelling der kostenbijdragen, dat de effectieve kosten der leening toenamen naarmate de deelnemer langer op zijn leening moest wachten. Doordat periodieke bijdragen voortaan verboden zijn en de bijdrage à fonds perdu bij toekenning te berekenen is over het bedrag, dat men werkelijk als geldleening ontvangt, zijn dergelijke kostenverschillen voor de deelnemers voortaan uitgesloten.

In Hoofdstuk IV gaven wij een overzicht van de kostenbijdragen, gevraagd door de Nederlandsche kassen. Wij constateerden daar een groote variatie, die het bijna onmogelijk maakt voor een buitenstaander om de kosten, die van hem gevraagd worden ter verkrijging eener leening, te berekenen. Daarom is het niet alleen wenschelijk doch noodzakelijk, dat door de kassen onderling een meer uniforme regeling der kostenbijdragen tot stand wordt gebracht. Daarbij kunnen dan eenige ongewenschte regelingen herzien worden. Mocht dit niet mogelijk zijn, dan zal van overheidswege tenminste een juiste publiciteit der kosten moeten worden voorgeschreven.

Zoo zijn speciaal de bijdragen ineens een groot bezwaar, daar de werkelijke kosten van de leening in verband hiermede afhankelijk zijn van de lengte van den wachttijd; aangezien deze een tendenz tot stijging vertoont, zullen dus de kosten voor de deelnemers, die nog op uitkeering wachten, toenemen, waarbij komt het meerdere renteverlies bij rentelooze kassen, dat deze deelnemers lijden in verhouding tot de deelnemers, die reeds een leening hebben verkregen. Naarmate de kassen er in slagen hun kostenheffing à fonds perdu te verlagen, zullen de deelnemers meer gelijkmatig behandeld worden en de kosten hunner leeningen zich nivelleeren.

Behoudens de Hypo hebben de Nederlandsche kassen zich behoed voor de fout van een aantal Duitsche kassen, n.l. om ook tijdens den spaartijd bijdragen in de beheerskosten te vragen. Doet de kas dit, dan beteekent dit, dat de kosten voor de langer wachtende deelnemers nog zooveel hooger worden.

Ook de Cobo vraagt tijdens den spaartijd een kostenbijdrage. In dit geval lijkt ons dit echter geen bezwaar, daar wij hier te doen hebben met een rente-vergoedende kas, die de geheele rentewinst aan de deelnemers ten goede laat komen, zoodat de kostenbijdrage hier is te zien als een administratieve vergoeding voor het beheer der rentedragende spaargelden.

Verder is het onjuist, dat zooals eenige kassen doen, van de deelnemers een bijdrage in eens wordt gevraagd bij toekenning der leening over het aangevraagde bouwkapitaal. Ook hier hebben wij hetzelfde gevolg als hierboven reeds meermalen geconstateerd is, n.l. dat lang wachtende spaarders meer voor een leening aan de kas moeten betalen dan de deelnemers, die na een korteren wachttijd, de leening ontvangen. Wil men aan deze bijdrage in eens vasthouden, dan moet deze berekend worden over de werkelijk ontvangen leening, dus bouwkapitaal minus spaartegoed, zooals dan ook de N.V. Rohyp terecht doet ¹⁾.

Gaan wij over tot een beschouwing van de exploitatiekosten der Nederlandsche bouwspaarkassen, dan blijkt het zeer bezwaarlijk juiste gegevens daarover te verkrijgen. De eenige gegevens, die voor het samenstellen van een overzicht bruikbaar waren, zijn

¹⁾ De Cobo en de Stichting Eigen Huis en Hof vragen geen bijdrage à fonds perdu bij de toekenning eener leening.

afkomstig van de N.V. Rohyp en de Stichting Eigen Huis en Hof, waarbij zich echter de moeilijkheid voordeed, dat de aanduiding en groepeerings der verschillende kosten niet uniform is; zoodat door ons hergroepeerings en samenvoegingen moesten worden gemaakt, waarbij niet absolute zekerheid is verkregen, dat een en ander geheel overeenkomt met de werkelijkheid. Toch meenen wij, dat onderstaande overzichten voldoende zijn om een inzicht in het kostenverloop en in de kostenfactoren te geven.

Op de allereerste plaats hebben wij berekend het totaal der kosten en deze uitgedrukt in een percentage van het uitstaande hypothecaire bedrag ¹⁾).

Totaal exploitatie-kosten in % van de hypothecaire vorderingen.

	Stichting Eigen Huis en Hof.	N.V. Rohyp.
1935	2.6 %	53 %
1936	2.6 %	37.5 %
1937	2.8 %	34.5 %
1938	3.1 %	22 %
1939	3.5 %	17.5 %
1940	3.3 %	13.7 %

Bij de Stichting Eigen Huis en Hof hebben wij te doen met een kas, die werkt met vreemd geld, niet tot doel heeft winst te maken en waar de meeste functies gratis worden verricht of zeer laag betaald. Wij zien, dat het kostenpercentage tamelijk stabiel blijft in verband met de grootte der hypotheeken-portefeuille, die ook weinig verandering vertoont — op 31 December 1935 stond aan hypothecaire geldleeningen uit rond f 318.000.—, op 31 December 1940 rond f 478.000.— —. Opgemerkt moge worden, dat het kostenpercentage in de praktijk iets hooger ligt, daar wij als hypotheccair bedrag hebben genomen, het bedrag debet op de balans vermeld, wat echter niet geheel juist is, daar deze post een correctie moet ondergaan in verband met de daarin begrepen risico-premies. De fout, die echter aldus gemaakt wordt, is zoo gering, dat wij ons ontslagen achten van het aanbrengen

¹⁾ Dit lijkt ons de meest juiste kostenberekening. Immers het geven van hypotheccair crediet is de prestatie, die de kas verricht.

dezer correctie. De stijging van het kosten-percentage in 1939 had tot gevolg, dat de kas een verlies boekte, in verband waarmee besloten werd den buitendienst stop te zetten, waardoor een daling van het kostenpercentage in 1940 werd bereikt. De N.V. Rohyp, die eerst in 1934 de ministeriële verklaring van geen bezwaar ontving en toen eerst in de gelegenheid was de acquisitie op groote schaal in te zetten, geeft een hoog kostenpercentage te zien, dat echter snel daalt in verband met de snelle toename der hypotheeken-portefeuille — het bedrag aan hypothecaire geldleeningen beliep 31 December 1935 rond f 39.000.—, per 31 December 1940 rond f 520.000.— —. Naarmate deze kas zich verder ontwikkelt zal het kostenpercentage verder dalen, daar vooral in de eerste jaren een bouwspaarkas groote bedragen beschikbaar moet stellen voor oprichting, reclame en uitbouw van den buitendienst.

In de hierna volgende overzichten (pag. 178 en 179) hebben wij de exploitatiekosten van Eigen Huis en Hof en van de N.V. Rohyp tot een aantal posten gecombineerd en daarvan vermeld de absolute cijfers en het percentage van elken kostenfactor in het totaal der kosten. De twee overzichten te combineeren leek ons niet gewenscht, daar de kassen geheel verschillend zijn gefinancierd, n.l. de Rohyp volledig collectief, Eigen Huis en Hof mede door vreemde geldmiddelen, terwijl de Rohyp een geheel commerciële instelling is, de Stichting Eigen Huis en Hof voor een groot gedeelte werkt met niet- of laag-bezoldigde medewerkers, overeenkomstig haar opzet, n.l. te zijn een sociaal instituut.

De kosten eener bouwspaarkas vallen v.n.l. uiteen in twee hoofdgroepen, n.l. de acquisitiekosten, waartoe behooren reclamekosten, salarissen van het personeel werkzaam in den buitendienst, reiskosten en provisies en de beheerskosten, waaronder te rangschikken zijn de salarissen der directie en van het kantoorpersoneel, drukwerk, porti, telefoon, kantoorhuur e. d. Daarbij komen dan voor een bouwspaarkas, die werkt met gelden van derden opgenomen, nog de rente en andere onkosten verbonden aan het opnemen van vreemd geld.

Het bleek niet mogelijk de kostengroeperingen zoo te maken, dat een geheel zuiver onderscheid werd verkregen tusschen deze

drie groepen. Toch zijn de verkregen gegevens naar onze meening wel instructief.

Nemen wij het kostenverloop van de Rohyp onder de loupe, dan zien wij dat de post „Afschrijvingen” de meest eigenaardige variaties vertoont; nu eens maakt die post 0 % uit van de kosten, dan weer 5.8 % . De oorzaak moet gezocht worden in het feit, dat deze kas nu eens wel, dan weer niet afschrijft op de hooge oprichtingskosten, die eind 1935 op de balans voorkomen ad f 9000.— en eind 1940 nog bedragen f 2700.—.

De post „Reclame” stijgt de eerste jaren sterk om in 1940 relatief te dalen tot het niveau van 1935; de oorzaak dezer daling is niet bekend, doch misschien is zij te verklaren uit het verleggen van het zwaartepunt der acquisitie naar persoonlijke bewerking der eventueele deelnemers, waardoor mede de sterke stijging van den post „Salarissen Binnen- en Buitendienst” in de jaren 1939 en 1940 verklaard zou zijn.

De post „Kantoorhuur enz.” blijft relatief gezien tamelijk constant, evenals dit het geval is met den post „Provisies”, waaruit de gelijkmatige groei der onderneming valt op te maken; de daling in 1940 is een gevolg van de verminderde productie tijdens de oorlogsmaanden. De post „Interest” in de jaren 1936 en 1937 wijst er op, dat de kas in die jaren geld heeft moeten opnemen; waarvoor blijkt echter niet uit de toelichting op de exploitatierekening.

De voornaamste kostenfactor blijkt dus te zijn de provisie, die gemiddeld 48 % van alle kosten uitmaakt. De daarna belangrijkste kostenfactor is de post kantoorhuur etc. Hieruit blijkt dus, dat tot heden bij de Rohyp de kosten voor acquisitie, n.l. provisie, salarissen buitendienst en reiskosten gedeeltelijk, de v.n. uitgaafpost zijn en belangrijk de beheerskosten overtreffen.

Een geheel ander kostenbeeld treffen wij aan bij de Stichting Eigen Huis en Hof. De v.n. kostenfactor hier is „Interest en Onkosten Deposito-Afdeeling”, welke post in 1936 46.8 % der totaal-kosten uitmaakt, in 1940 zelfs 75.1 %, terwijl de post provisie bij deze kas van steeds minder beteekenis is geworden, n.l. gedaald is van 38.2 % in 1935 tot 0.8 % in 1940. Deze daling wijst uit, dat de werfkracht dezer kas gedurende de laatste jaren gering is geweest.

Het verlies over 1939 leidde er zelfs toe, zooals reeds opgemerkt

Kosten-overzicht

	1935		1936	
Afschrijvingen	f	233.42 1.1%	—	7
Reclame	„	777.69 3.7%	f 2034.18	17.6
Salarissen binnen- en buitendienst .	„	5093.75 24.3%	„ 5119.59	15.8
Reiskosten	„	4473.28 21.4%	„ 4589.09	11.6
Kantoorhuur, drukwerk, porti, tele- foon enz.	„	2771.41 13.3%	„ 3378.87	47
Provisies	„	7530.68 36.2%	„ 13672.71	1
Interest		—	„ 217.15	
	f	20880.23 100 %	f 29011.59	100

Kosten-overzicht Sticht

	1935		1936	
Afschrijvingen	f	100.— 1.2%	f 131.50	1.3
Reclame	„	1330.— 15 %	„ 720.59	7.3
Salarissen binnen- en buitendienst .	„	1624.24 19.1%	„ 1410.25	13.3
Reiskosten	„	619.26 7.4%	„ 355.19	3.3
Kantoorhuur, drukwerk, porti, tele- foon enz.	„	1591.43 19.1%	„ 1268.65	12.3
Provisies	„	3101.19 38.2%	„ 1518.78	14.3
Interest en onkosten deposito-afd. ¹⁾		—	„ 4752.51	46.3
	f	8366.02 100 %	f 10157.47	100

¹⁾ Deze kosten zijn over het jaar 1935 niet afzonderlijk vermeld, doch verrekend met het bedrag vrijgekomen uit Risicopremies op Hypothecaire geldleeningen. Daardoor is een vergelijking van de kosten over het jaar 1935 met die der volgende jaren niet geheel juist.

N.V. Rohyp.

1937		1938		1939		1940	
2281.46	4.4%	f 2362.50	3.5%	—		f 4100.—	5.8%
4593.81	8.7%	„ 4675.81	7 %	f 4160.99	5.6%	„ 2421.49	3.4%
8671.50	16.5%	„ 9905.89	14.8%	„ 14289.94	19.4%	„ 15275.—	21.4%
4683.31	8.9%	„ 6177.33	9.2%	„ 8608.10	11.8%	„ 6525.19	9.1%
6558.66	12.6%	„ 10366.80	15.8%	„ 11044.40	15.1%	„ 9965.95	13.9%
5136.84	47.9%	„ 33120.01	49.7%	„ 35313.75	48.1%	„ 33120.—	46.4%
481.34	1 %	—		—		—	
2406.92	100 %	f 66608.34	100 %	f 73417.18	100 %	f 71307.63	100 %

en Huis en Hof.

1937		1938		1939		1940	
148.40	1.1%	f 268.25	1.7%	f 476.35	2.5%	f 423.16	2.7%
343.49	2.5%	„ 478.74	3 %	„ 1084.43	5.9%	„ 90.13	0.6%
1643.62	11.7%	„ 1723.74	11 %	„ 1450.60	7.8%	„ 1660.50	10.7%
969.72	7 %	„ 1186.86	7.6%	„ 2614.23	14.2%	„ 566.91	3.6%
1401.84	9.9%	„ 1054.45	6.7%	„ 1100.70	5.9%	„ 1007.82	6.5%
1092.43	7.8%	„ 1019.21	6.4%	„ 685.12	3.7%	„ 125.—	0.8%
8424.74	60 %	„ 10008.62	63.6%	„ 10982.98	60 %	„ 11665.70	75.1%
4024.24	100 %	f 15739.87	100 %	f 18394.41	100 %	f 15539.22	100 %

werd, dat de kas den buitendienst geheel stop zette, in verband waarmede men ook verklaren kan de vermindering van den post „Reclame”. Blijkbaar heeft de stijging van den post „Interest” er toe geleid, dat al het mogelijke moest worden gedaan om door vermindering van de acquisitiekosten het financiëele evenwicht te bewaren, daar een vermindering der beheerskosten vanzelfsprekend geen voldoende effect kon sorteeren, daar dit v.n.l. vaste kosten zijn, daar zooals reeds gezegd, de meeste werkzaamheden gratis of laag-bezoldigd worden verricht.

De opbrengsten der Building Societies bestaan v.n.l. uit het verschil tusschen de debet- en creditrente, terwijl de Deutsche kassen haar opbrengsten verkrijgen uit de rente-marge, gecombineerd met bijdragen à fonds perdu bij toetreding en toekenning. Bij de Nederlandsche kassen vloeien de opbrengsten hoofdzakelijk voort uit eenmalige en periodieke bijdragen der deelnemers; alleen bij de Stichting Eigen Huis en Hof, een z.g. rentelooze kas, is de v.n. inkomensbron te zoeken in de rente-marge, n.l. de rente, die deze kas moet betalen aan de geldschieters en de rente, die in den vorm van risico-premies ten laste van de deelnemers wordt gebracht. Daar de rente-vergoedende en rente-vragende kas de Cobo, de door haar gemaakte rente-winst volledig aan de deelnemers ten goede laat komen, is ook deze kas voor haar opbrengst aangewezen op de eenmalige en periodieke bijdragen.

Om inzicht te verkrijgen in het bedrijfsinkomen onzer Nederlandsche kassen, laten wij hier volgen een overzicht der opbrengsten der N.V. Rohyp en van de Stichting Eigen Huis en Hof.

De opbrengsten der N.V. Rohyp bestaan volledig uit de bijdragen ineens en de periodieke betalingen, die de deelnemers hebben te doen in den vorm van administratiekosten, inschrijfkosten en hypotheeken-afsluitprovisie.

De bijdragen bedroegen in:

1936	f 31.821.66
1937	„ 52.381.18
1938	„ 71.013.54
1939	„ 79.297.17
1940	„ 71.250.99

De verminderde opbrengst in het jaar 1940 vindt zijn verklaring in een daling van de productie van nieuwe contracten. Werden over 1939 1009 contracten afgesloten met een gevraagd bouwkapitaal van f 4.577.950.—, over 1940 bedroeg het aantal nieuwe contracten slechts 750 met een bouwkapitaal van f 3.954.450.—. De verminderde productie over 1940 is v.n.l. een gevolg van den onzekeren toestand, waarin ons land gedurende de eerste drie kwartalen en speciaal de maanden Mei en Juni verkeerde. Tegen het eind van het jaar herstelde de productie zich echter om in 1941 zeer sterk op te loopen. Over de eerste vijf maanden van 1941 werden n.l. 943 contracten afgesloten met een gecontracteerd bouwkapitaal ad f 4.934.500.—.

Zooals reeds gezegd, bestaan de opbrengsten der Stichting Eigen Huis en Hof hoofdzakelijk uit gelden, vrij gekomen uit de risico-premie, gelegd boven op de geldleening, die aan den deelnemer wordt toegekend; daarnaast kent deze Stichting echter nog bijdragen à fonds perdu en periodieke bijdragen, terwijl de kas eveneens rente-inkomen heeft uit het tegoed bij de bank, welk inkomen echter van ondergeschikt belang is.

Het volgende overzicht geeft weer de verschillende opbrengst-bronnen over de jaren 1936 t/m 1940.

Opbrengsten der Stichting Eigen Huis en Hof.

	1936	1937	1938
Vrijgekomen uit Risico-premies			
op Hyp. geldleeningen	f 8472.03	f 10753.34	f 12935.49
Onkosten bijdragen, contribu-			
ties en entreegelden	„ 3564.43	„ 3474.45	„ 2708.31
Rente	„ 231.97	„ 254.79	„ 345.75
Diversen *)	„ 365.99	„ 521.03	„ 472.73
	f 12634.42	f 15003.61	f 16462.28

*) De post omvat assurantie-provisie en batige saldi uit de exploitatie van het orgaan „Eigen Huis en Hof”.

	1939	1940
Vrijgekomen uit Risico-premies		
op Hyp. geldleeningen	f 13116.16	f 16075.84
Onkosten bijdragen, contribu-		
ties en entréegelden	„ 2209.—	„ 1175.—
Rente	„ 494.03	„ 566.11
Diversen *)	„ 659.95	„ 949.13
	<hr/>	<hr/>
	f 16479.14	f 18766.08

*) De post omvat assurantie-provisie en batige saldi uit de exploitatie van het orgaan „Eigen Huis en Hof”.

Zooals uit de overzichten blijkt zijn de opbrengsten der kassen gering te noemen.

Ter verkrijging van een inzicht in de rentabiliteit mogen hier nog volgen de totaal cijfers der kosten en opbrengsten van de twee kassen, waarvan wij cijfers te onzer beschikking hebben.

N. V. Rohyp.

	Opbrengsten	Kosten	Exploitatie- overschot
1936	f 31821.66	f 29011.59	+ f 2810.07
1937	„ 52381.18	„ 52406.92	— „ 25.74
1938	„ 71013.54	„ 66608.34	+ „ 4405.20
1939	„ 79297.17	„ 73417.18	+ „ 5879.99
1940	„ 71250.99	„ 71307.63	— „ 56.64

Over de jaren 1937 en 1940 werd een negatief resultaat bereikt, veroorzaakt doordat in die jaren bijzonder groote afschrijvingen op inventaris, oprichtingskosten en drukwerk plaats vonden. Het door deze afschrijvingen veroorzaakte negatief resultaat werd echter gedekt uit de in vorige jaren ingehouden winst, terwijl deze ook nog een winstuitkeering toeliet.

Over de jaren 1938 en 1940 keerde de kas n.l. een dividend uit, 5 % en 9 %, over een kapitaal van f 25000.—.

Stichting Eigen Huis en Hof.

	Opbrengsten	Kosten	Exploitatie-overschot
1936	f 12634.42	f 10157.47	+ f 2476.95
1937	„ 15003.61	„ 14024.24	+ „ 979.37
1938	„ 16462.28	„ 15739.87	+ „ 722.41
1939	„ 16479.14	„ 18394.41	— „ 1915.27
1940	„ 18766.08	„ 15539.22	+ „ 3226.86

Zooals reeds gezegd heeft de Stichting Eigen Huis en Hof in haar reglementen het winst maken als doelstelling uitgesloten. De winst, die gemaakt wordt, wordt gereserveerd om daaruit eventuele verliezen op uitstaande vorderingen of tekorten op de exploitatie te kunnen dekken. Het tekort over 1939 vindt volgens de leiders der kas zijn oorzaak in de uitkomsten der acquisitie, die over 1939 zeer onbevredigend waren. Of dit geheel juist is, meenen wij te moeten betwijfelen, daar de afgesloten contracten bij andere kassen, o.a. bij de Rohyp, eveneens een vermindering ondergingen, doch niet in die mate, dat men daardoor behoefde te besluiten tot het geheel stopzetten der acquisitie, zooals dit Eigen Huis en Hof deed. Wij zijn eerder de meening toegedaan, dat juist het feit, dat Eigen Huis en Hof over te weinig middelen beschikt om de hoognoodige reclame en propaganda, alsmede een uitgebreide buitendienst te financieren, de oorzaak is van de onbevredigende resultaten van 1939 en van het besluit tot stopzetting der acquisitie.

Vanzelfsprekend kan de rentabiliteit der bouwspaarkassen de eerste jaren niet groot zijn, gezien de zeer hoge kosten verbonden aan de oprichting, de reclame en het formeeren van een goed functioneerenden buitendienst. Tegenover hoge kosten staan de eerste jaren zeer geringe opbrengsten aan entree-gelden en bijdragen à fonds perdu, die voor een groot deel besteed moeten worden aan provisies der vertegenwoordigers. Slechts naarmate de bouwspaarkas uitgroeit, meer contracten afgesloten worden en leeningen worden toegekend, die weer op haar beurt een stimulans zijn voor meerderen om zich aan te sluiten, groeien de opbrengsten eener kas, speciaal uit de administratie-kosten, die de leeners periodiek moeten betalen en de bijdragen ineens bij toekenningen van leeningen of andere op dat moment aan de kas te geven prestaties.

Reeds nu een oordeel te vellen over het verloop der kosten en opbrengsten, dus over de rentabiliteit der bouwspaarkassen in ons land, zou voorbarig zijn. Daartoe bestaan de kassen nog te kort, is hun hypotheeken-portefeuille nog te gering en zijn de kosten voor reclame, buitendienst e. d. relatief nog te hoog. Naarmate de kassen meer belangstelling van de zijde van het publiek ontvangen, zullen deze kosten kunnen verminderen, althans niet behoeven te stijgen, met daarbij toenemende opbrengsten, naarmate de hypotheeken-portefeuille groeit, zoodat, indien de kassen voldoende hier kunnen inburgeren, met een grootere rentabiliteit rekening is te houden.

§ 5.

Het risico, het eigen kapitaal en de reserves.

Tenslotte zullen wij tot besluit van onze beschouwingen over eenige bedrijfs-economische aspecten der bouwspaarkas, nagaan het risico, dat de kassen loopen en in verband daarmee de functies van het eigen kapitaal en de reservevorming. Wij bevinden ons hier op het terrein der solvabiliteit. De vraag is dus, hoe groot de mogelijkheden zijn, dat de kas verliezen lijdt op de uitstaande vorderingen en hoe haar financieele weerstandskracht is bij het opvangen van eventuele verliezen.

De solvabiliteit eener bouwspaarkas hangt v.n.l. af van den aard en de waarde der perceelen, die als zekerheid gesteld zijn, voor de door de kas verstrekte leeningen en het door de kas in acht genomen beleeningspercentage.

In verband met het feit, dat de bouwspaarkassen meestal een hooger percentage van het te verbinden onroerend goed beleenen, dan elders te verkrijgen is, hebben verschillende tegenstanders der bouwspaarkassen voorspeld, dat de kassen, mede gezien het veelal ontbreken van eigen kapitaal bij de oprichting, door de groote risico's spoedig weer zouden verdwijnen. De praktijk heeft echter geheel anders geleerd. Ondanks het feit, dat de Building Societies normaal 70—80 % der waarde van het onroerend goed beleenen, kan Bellman getuigen, dat „the proportion of defaulting borrowers is infinitesimal”¹⁾.

¹⁾ The Building Society Movement, London, 1927, blz. 48.

Dezelfde ervaring hebben de Duitsche en de Nederlandsche kassen opgedaan. De verklaring van het geringe risico, dat de kassen loopen, ofschoon zij meer dan het gebruikelijke beleeningspercentage geven, is in een combinatie van factoren te zoeken, zoo o.a. in het zich beperken tot het financieren van eigen woningen voor een of twee gezinnen, eventueel gecombineerd met een in verhouding tot het geheele perceel, geringe bedrijfsruimte, waardoor het onderpand meestal courant is en aan niet te groote waardeschommelingen onderhevig.

Verder het kleine bedrag per leening. De meeste kassen hebben een limiet gesteld voor het per deelname maximaal te vragen bouwkapitaal. De Rohyp b.v. heeft als maximum f 15.000.—. In feite werd gedurende de jaren 1934 t/m 1941 door de Rohyp op de 507 toekenningen slechts tweemaal een toekenning van f 15.000.— verricht, terwijl het gemiddelde bedrag per toekenning bedroeg rond f 4390.—¹⁾.

Vervolgens wordt het risico meestal ook sterk verlaagd door de groote spreiding der perceelen over het geheele land²⁾.

Om een inzicht in deze spreiding te verkrijgen hebben wij voor de Rohyp een overzicht samengesteld, dat aangeeft de gemeenten, waar geldleeningen onder hypotheccair verband zijn geplaatst, een en ander vanaf 1934 tot en met 1941.

Gemeente	Aantal hypotheccaire geldleeningen	Gemeente	Aantal hypotheccaire geldleeningen
Aarlanderveen	1	Almelo	1
Abbenes	2	Alphen aan den Rijn	3
Abeele	1	Amersfoort	3
Aerdenhout	1	Amstelveen	1
Afferden	2	Amsterdam	23
Alkmaar	2	Anlo	1

¹⁾ Bij de Gemeinschaft der Freunde bestond ruim 80 % der hypotheccaire leeningen eind 1929 uit leeningen beneden 15000 R.M. P e n k u h n: Das Bausparkassenwesen in Deutschland, Diss. Tübingen, 1934, blz. 37.

²⁾ Dit is echter niet het geval bij de Stichting Eigen Huis en Hof, die het grootste deel der leeningen in Limburg heeft uitstaan en bij het Hypotheekfonds, dat v.n.l. leeningen heeft verstrekt in Eindhoven en omgeving.

Aantal hypotheecaire geldleeningen		Aantal hypotheecaire geldleeningen	
Gemeente		Gemeente	
St. Anthonis	1	Epe	1
Apeldoorn	1	Ermelo	2
Arnhem	2	Franeker	1
Assen	7	Gaanderen	1
Austerlitz	1	Gameren	1
Axel	1	Gapinge	1
Baarlo	1	Geesteren	3
Badhoevedorp	2	Geldrop	1
Beltrum	1	Gemert	1
Biervliet	1	Ginneken	2
Biggekerke	1	Goes	9
De Bilt	5	Gorinchem	1
Blerik	14	's-Gravenhage	5
Bleyerheide	2	's-Gravenzande	1
Bloemendaal	1	Groeningen	1
Bodegraven	2	Groenlo	1
Den Boer	1	Haarlem	2
Boskoop	6	Haarlemmermeer	1
Breda	2	Hansweert	7
Breskens	1	Halfweg	1
Bussum	3	Harderwijk	1
Cappelle a. d. IJssel	1	Heeze	1
Castricum	1	Den Helder	2
Corle, gem. Winterswijk .	1	Hengelo	1
Delfzijl	1	Den Bosch.....	1
Deurne	1	Herwen en Aerd	1
Deventer	2	Hilversum	13
Didam	2	Hoofddorp	2
Doetinchem	2	Hoogeveen	1
Doorn	6	Hoogezand	3
Driebergen	1	Hoogvliet	1
Edam	2	Horst	1
Eexterveensch kanaal	1	Huis ter Heide	1
Egmond a. Hoef	1	Huissen	7
Elst, gem. Rhenen	2	Hulst	1
Enschede	1	Den IJp	2

Aantal hypothecaire geldleeningen		Aantal hypothecaire geldleeningen	
Gemeente		Gemeente	
Ilpendam	1	Middelharnis	1
Joure	3	Mook	1
Jutphaas	1	Mijdrecht	1
Kampen	1	Middelburg	10
Kapelle Biezelinghe	10	Naarden	4
Kastenraai	2	Nieuw Helvoet	1
Katwijk aan Zee	2	Nieuwsluis, gem. Heenvliet	1
Kiel Windeweer	16	Noordwijk aan Zee	2
Kinderdijk	1	Nijmegen	1
Klaaswaal	1	Nuenen	1
Klimmen	1	Oegstgeest	5
Kloetinge	1	Oirschot	3
Koog aan de Zaan	1	Oisterwijk	1
Koudekerke	9	Ommen	1
Krabbendijk	1	Onstwedde	1
Kruiningen	2	Oostburg	2
Leeuwarden	1	Oostsouburg	2
Leiden	1	Oost en Westsouburg	1
Leur	1	Oostvoorne	2
Lichtenvoorde	1	Oud-Beyerland	1
Lisse	1	Oud-Gastel	1
Loenen aan de Vecht ...	1	Overloon	2
Loon op Zand	1	Poortugaal	2
Lottum	1	Rilland Bath	1
Lunteren	1	Ritthem	2
Maarssen	7	Roermond	1
Maartensdijk	1	Rhoon	2
Maasbree	2	Rockanje	1
Maasland	2	Roelofsarendsvéén	1
Maasniel	1	Roggel	1
Meerlo	1	Rotterdam	6
De Meern	1	Sas van Gent	1
Meerselo, gem. Venray ...	1	Sassenheim	1
Meyck	2	Schagerbrug, gem. Zijpe .	1
Melissen	1	Schoondijke	2
Meteren	1	Serooskerke	4

Gemeente	Aantal hypothecaire geldleeningen	Gemeente	Aantal hypothecaire geldleeningen
Sliedrecht	1	Vught	1
Stamproy	1	Vijfhuizen	1
Standaarbuiten	1	Waalre	1
Stiphout	1	Waspik	1
Stompwijk	1	Weert	2
Strijen	1	Weesperkarspel	6
Soest	2	Werkendam	4
Swalmen	2	Westkapelle	1
Tegelen	8	Winterswijk	1
Terdick	1	Woerden	1
Terneuzen	1	Wormerveer	2
Tilburg	6	Wolfaartsdijk	1
Tzum	1	Woudrichem	4
Uden	1	Yerseke	1
Utrecht	24	IJsselmonde	1
Valkenswaard	1	IJsselstein	2
Veendam	7	Zaandam	7
Velden	4	Zaandijk	2
Venlo	4	Zaltbommel	5
Venray	6	Zandvoort	1
Vriezenveen	5	Zeist	3
Vinkeveen	4	Zuidland	1
Vlaardingen	1	Zuilen	2
Vlissingen	11	Zutphen	1
Voorburg	2	Zijdewind	1

Uit dit overzicht blijkt, dat het totaal aantal gemeenten bedraagt 206 en het aantal leeningen 507, alsmede dat het aandeel der groote steden in de toegekende leeningen gering is, n.l. 23 te Amsterdam, 5 te 's-Gravenhage, 6 te Rotterdam en 24 te Utrecht, wat niet te verwonderen is, daar in deze plaatsen het verkrijgen van een eigen woning meestal niet zoo'n begeerenswaardig goed voor de bevolking is en koopen of bouwen van eengezinswoningen hier veelal op groote financiëele bezwaren stuit, terwijl anderzijds meestal gemakkelijk een hypothecaire

geldleening is te verkrijgen van hypotheekbanken en levensverzekeringmaatschappijen¹⁾.

De ligging van het grootste deel der verbonden perceelen in kleinere plaatsen geeft eenerzijds voor de kas wel een mindere kans op waarde-stijging, doch anderzijds is de waardedaling van eengezinswoningen in de kleine plaatsen meestal meer bescheiden dan in de groote gemeenten.

Verder krijgt de kas verschillende woningtypen als zekerheid en heeft de kas personen als debiteur, die tot verschillende beroeps-klassen en inkomensklassen behooren, waardoor eveneens een risico-vermenging plaats vindt, die het risico doet dalen. Eveneens wordt het risico verminderd, doordat het aflossingsbedrag per maand meestal een hoog aflossingsbestanddeel bevat, zoodat bij elke betaling de zekerheid der leening grooter wordt, terwijl, daar de aflossingen meestal niet hooger zijn dan de huur plus spaarbijdragen door den deelnemer te betalen voor de toekenning zijner leening, een groote mate van zekerheid wordt verkregen, dat de debiteur aan zijn verplichtingen zal kunnen voldoen.

Een juiste keuze der deelnemers, dus het nauwkeurig door de kas nagaan van de financiële omstandigheden van den reflectant, en het daarbij slechts accepteren van een deelname, waarvan de verplichtingen nu en in de toekomst in een juiste verhouding staan tot de huidige en de te verwachten inkomsten van den aspirant-deelnemer, kan eveneens het in de toekomst te loopen risico sterk beperken, terwijl de kas gedurende den wachttijd van den spaarder verder de gelegenheid krijgt diens betalingskracht te toetsen, waarmede te zijner tijd bij toekenning van de leening rekening kan worden gehouden.

En tenslotte is er „that imponderable but equally potent factor represented by the personal covenant of a borrower whose heart is set on the ownership of his home, and whose ideal can only realised by the due performance of his contract”²⁾.

Mocht de een of andere debiteur niet aan zijn verplichtingen

¹⁾ Ook bij de Gemeinschaft der Freunde, de oudste en grootste Deutsche bouwspaarkas, is het aandeel der hypothecaire geldleeningen op het platte-land en de kleine steden overwegend, n.l. bijna 81 %. H. P e n k u h n: Das Bausparkassenwesen in Deutschland, diss. Tübingen, 1934, blz. 35.

²⁾ Bellman, The Building Society Movement, blz. 3.

kunnen voldoen, zoodat tot executie van het onderpand moet worden overgegaan, dan is een perceel, waarop een bouwspaarkas-hypotheek drukt, gewoonlijk beter verkoopbaar dan een ander perceel, eveneens belast met een hypotheek, aangezien hier de kooper in de gelegenheid is een onopzegbare hypothecaire geldleening over te nemen, eventueel deze zonder boete in zijn geheel af te lossen, op een tijdstip door den kooper te bepalen.

Een manier tot dekking van het risico, dat de kas loopt door het sterven van den deelnemer-debiteur, reeds vele jaren toegepast door een groot aantal Engelsche en Duitsche kassen, n.l. het verplichtend stellen van het afsluiten eener levensverzekering door den deelnemer bij het ontvangen eener leening, is tot op heden in Nederland nog niet in praktijk gebracht. De Cobo geeft de spaarders de gelegenheid een levensverzekering af te sluiten, zonder hen echter daartoe te verplichten. Zoo ook de Rohyp.

Overigens blijkt eveneens uit een mededeeling van de Rohyp in het verslag over het boekjaar 1939, waarin vermeld wordt, dat de totale taxatie-waarde der belaste onderpanden bedroeg f 675.610.—, terwijl daarop aan hypothecaire geldleeningen uitstond f 408.931.—, zoodat het beleeningspercentage in doorsnee op dat oogenblik slechts 60 % beliep, dat de hoogte van het beleeningspercentage in de praktijk niet hoog is. Voor een juist inzicht zou het gewenscht zijn, dat de kassen in haar jaarverslag de taxatie-waarde van elk perceel opgaven met vermelding van het bedrag op hypotheek verstrekt.

Zijn dus de risico's eener bouwspaarkas niet groot, toch zal men moeten eischen, dat een bouwspaarkas over voldoende eigen kapitaal en reserves beschikt en niet zooals vele buitenlandsche en ook Nederlandsche kassen, practisch geheel beginnen te werken zonder eigen kapitaal, waardoor het geheele risico der kas op de deelnemers zelf, en wel speciaal op de spaarders, die nog geen leening hebben ontvangen, komt te rusten.

Eigen kapitaal ontbreekt practisch echter geheel bij de Stichting Het Hypotheekfonds, de Cobo en de Stichting Eigen Huis en Hof¹⁾. Alleen de N. V. Rohyp beschikt over f 25.000.— eigen

¹⁾ De Maatschappij voor Algemeen Beheer N.V., beheerster van de Cobo heeft een maatschappelijk kapitaal van f 25.000.—, waarvan f 12.000.— is gestort.

kapitaal. Alle kassen hebben echter getracht reserves te kweken. Zoo bedraagt per ultimo 1940 de reserve bij de Stichting Eigen Huis en Hof ruim f 14.000.—, die der N.V. Rohyp ongeveer f 20.800.—, waarvan echter f 15.000.— belegd moet worden in leeningen aan deelnemers, en die van het Hypotheekfonds f 12.700.—.

Hoe de situatie is bij de Hypo is niet te bepalen, aangezien de positie van het bouwspaarfonds verwerkt is in de balans van de onderlinge hypothecaire verzekeringsmaatschappij, terwijl van de Cobo ons geen gegevens ter beschikking staan¹⁾.

Een overzicht van het eigen kapitaal en de reserves eenerzijds, en het spaartegoed eventueel gecombineerd met het opgenomen vreemd geld anderzijds, alles per ultimo 1940 volgt hier, waarbij wij tevens hebben vermeld het bedrag aan uitstaande hypothecaire geldleeningen.

	Eigen kapitaal plus reserves	Spaartegoed	Leeningen
Bouwspaarkassen			
N.V. Rohyp	f 45.974.50	f 644.951.43	f 634.820.80
Stichting			
Eigen Huis en Hof...	„ 14.272.43	„ 409.841.49 *)	„ 397.864.11
Stichting			
Het Hypotheekfonds .	„ 12.748.44	„ 213.781.46	„ 217.061.98

*) In dit bedrag is begrepen f 254.887.26 aan gelden opgenomen bij derden ter verstrekking van hypothecaire geldleeningen aan de deelnemers, zoodat het spaartegoed der deelnemers bedraagt f 154.954.23.

Het eigen kapitaal is bij een bouwspaar kas op de allereerste plaats noodzakelijk ter bestrijding van de oprichtingskosten, vervolgens voor het financieren der uitgaven, zooals de bestrijding der exploitatiekosten tot het moment, dat de inkomsten der kas uit administratie-kosten-bijdragen en/of uit de rente-marge voldoende zijn en ter opvang van eventuele verliezen te lijden op uitstaande geldleeningen. Daarnaast zijn reserves noodig ter opvang van verliezen bij gedwongen executies van onderpanden

¹⁾ De Cobo verstrekke ons de gevraagde gegevens nadat deze studie afgesloten was. Het bleek toen onmogelijk een en ander nog in den tekst te verwerken.

en ter terugbetaling van het spaartegoed op opgezegde contracten, daar, zooals wij gezien hebben, deelnemers, die hun bouwspaarcontract opzeggen en jarenlang op terugbetaling van het door hen gestorte geld moeten wachten, de bouwspaarkassen door hun ontevredenheid in discrediet kunnen brengen, wat bij de Nederlandsche kassen nog te meer klemmt, daar de gestorte gelden in het algemeen geen rente dragen.

Daarnaast hebben het eigen kapitaal en de reserves dezelfde functie als bij andere credietinstituten, n.l. het versterken van het vertrouwen van het publiek in de bouwspaarkas en te zijn garantie-kapitaal voor het gestorte spaargeld en de geldleeningen van derden opgenomen ter bekorting van den wachttijd der deelnemers. Naarmate het eigen kapitaal en de reserves toenemen, zal het vertrouwen der toekomstige deelnemers versterkt worden en zullen derden eerder bereid zijn, indien dit gewenscht is, ter beperking van den wachttijd, gelden aan de kas te fourneeren. Daar de verlieskansen grooter worden naarmate de kas in ouderdom toeneemt, daar bij succesvolle exploitatie, de uitstaande geldleeningen toenemen, dienen eigen kapitaal en reserves te worden verhoogd in evenredigheid met de toename der hypothecaire vorderingen.

Van de Nederlandsche kassen kan in het algemeen gezegd worden, dat heden het eigen kapitaal en de reserves in geen al te ongunstige verhouding tot de verplichtingen staan, ofschoon een verhooging van het eigen kapitaal en de reserves ons wel gewenscht lijkt, speciaal bij de Stichting Eigen Huis en Hof waar de verhouding het meest ongunstig is.

In verband met het vorenstaande rijst de vraag, of niet van overheidswege regelen moeten worden gesteld tot vergrooting van de zekerheid voor de deposanten en andere crediteuren, of de Overheid dus niet voorschriften moet geven, o.a. over de verhouding tusschen eigen en vreemde middelen, over de relatie tusschen vreemde middelen en de verstrekte hypothecaire geldleeningen, over de grootte van het crediet aan één en denzelfden debiteur te verstrekken.

Een kwestie, die analoog is aan die bij de banken ¹⁾.

¹⁾ G. M. Verriijn Stuart. Bankpolitiek, Wassenaar 1941, 4e druk, blz. 324 v.v.

In het algemeen voelen wij weinig voor dergelijke voorschriften bij een bouwspaarkas, daar de zekerheid der aan de kas verstrekte credieten er weinig of niet door wordt verhoogd. De meest juiste maatregel zou zijn de kassen te limiteeren in het bedrag aan één en denzelfden debiteur te verstrekken, doch dit wordt reeds door de Nederlandsche kassen in praktijk gebracht, doordat zij slechts inschrijvingen op een gelimiteerd bouwkapitaal toelaten.

Andere maatregelen kunnen slechts veroorzaken, dat de kassen te veel aan banden worden gelegd en eventueel het beschikbare kapitaal niet kan worden aangewend tot het verstrekken van hypothecaire geldleeningen, zonder dat de solvabiliteit der bouwspaarkassen er grooter door behoeft te worden, daar de v.n. zekerheid voor de credietgevers is de waarde der onderpanden, die als zekerheid gesteld zijn voor de verstrekte credieten.

HOOFDSTUK VIII.

DE OVERHEID EN DE BOUWSPAARKASSEN.

De oprichtings-geschiedenis der bouwspaarkassen in Engeland, Duitschland en Nederland is vol van mislukkingen, veroorzaakt door omstandigheden meestal gelegen bij de leiding der kassen.

Kleinschmidt schrijft in zijn geschiedenis over de Duitse bouwspaarkassen: „Es sind im groszen und ganzen die gleichen Mängel die dreiviertel Jahrhundert vorher Scratchley bei den englischen Bausparkassen feststellte”¹⁾.

„Das erheiterndste und zugleich betrüblichste Kapitel der deutsche Bausparbewegung war die Werbung”²⁾.

Vooral werd de spaarder bewerkt met de z.g. renteloosheid van vele kassen, terwijl den deelnemer verder allerlei beloften werden gedaan inzake den wachttijd, waarbij niet geschroomd werd een wachttijd van één of twee jaren te garandeeren, terwijl enkele kassen zelfs zoover gingen zich te verplichten op een bepaald tijdstip de gecontracteerde leening te verstrekken, iets was geheel in strijd is met het karakter en het werksysteem eener bouwspaarkas.

Dit alles leidde in vele gevallen tot teleurgestelde spaarders en dus tot opzegging van contracten, terwijl de opzeggende deelnemers meestal hun geld slechts terugkregen na zeer langen termijn en na betaling van een groot bedrag aan kosten.

Daarbij kwam, dat de voorwaarden der kassen zoo gecompliceerd werden opgesteld, dat Schmalenbach terecht hierover schrijft:

„Für den normalen Menschen sind sie so undurchsichtig wie ein Ding, das auf die Phantasie wirken will, sein musz. Diese Phantasie pflegt sich den Aquisiteuren mitzuteilen bis zu dem

¹⁾ t. a. p. blz. 93.

²⁾ Krahn und Kaltenboeck, t. a. p. blz. 90. Een prachtige bloemlezing vindt men bij Kleinschmidt, t. a. p., blz. 147 t/m 152.

Grad, dasz sie selbst guten Glaubens sind; sie fangen an, das perpetuum mobile für möglich zu halten''¹⁾).

Verschillende mislukkingen zijn ook te wijten aan de oprichting der kas zonder voldoende eigen kapitaal; dit gebrek aan voldoende middelen leidde meestal tot een snelle liquidatie. Het moge waar zijn, dat de Gemeinschaft der Freunde, begonnen met een schuld aan den drukker, een groot succes heeft gehad, in het algemeen zal het opzetten eener bouwspaarkas zonder voldoende kapitaal ter bestrijding der hooge oprichtingskosten, tot een débâcle leiden. Mede zijn te hooge beleeningspercentages en onjuiste toekennings-systemen zooals dat van de Devaheim, oorzaak van faillures, waar bij de Devaheim nog speciaal bijkwam het financieren van bouwen andere ondernemingen met het kapitaal der spaarders, wat ons herinnert aan de fouten van enkele Building Societies, zooals o.a. van de Birbeck en de Liberator²⁾.

Het vaststellen van te hooge provisies en het op groote schaal propaganda voeren, onevenredig aan de inkomsten der kas, zoodat de spaargelden mede gebruikt werden tot bestrijding van de exploitatie-uitgaven, heeft vele spaarders van hun gespaard kapitaal beroofd.

En tenslotte vinden vele mislukkingen hun oorzaak bij de oprichters der kassen zelf, die veelal geheel onkundig waren op het terrein, waarop zij moesten gaan werken, terwijl verschillende initiatiefnemers in de bouwspaarkas een winstgevend object zagen voor zich zelf.

Het is, gezien al deze misstanden, begrijpelijk, dat de Engelsche en de Deutsche wetgever, nadat de bouwspaarkassen zich eenigen tijd hadden ontwikkeld en de aandacht was gevestigd op de vele wantoestanden, waarvan de kleine spaarder hoofdzakelijk de dupe was geworden of kon worden, ingreep, aan de kassen een wettelijke basis werd gegeven en zij onder contrôle werden gesteld. Dit ging des te gemakkelijker en eenvoudiger, omdat de leiders der goed werkende instellingen er zelf om vroegen de gezonde bouwspaar-idee te beschermen en tot ontwikkeling te doen komen.

¹⁾ Die Aufstellung von Finanzpläne, Leipzig, 1931, blz. 50.

²⁾ De Devaheim ging in 1931 failliet, waarbij ongeveer R.M. 16.000.000 van ruim 16000 spaarders verloren ging. Kleinschmidt, t. a. p., blz. 75.

Zoo was The Building Societies Act 1874 v.n.l. het resultaat van een ontwerp-wet, opgesteld door de directies van eenige building-societies, terwijl ook bij het tot stand komen der Duitsche wetgeving van 1931 en de hervorming van 1938, de bouwspaarkassen een belangrijken invloed uitoefenden.

Oorspronkelijk volstonden de genoemde wetgevers v.n.l. met de formeele zijde van het bouwspaarwezen te regelen, plus contrôle der kassen; terecht, aangezien nog niet volledig de ontwikkeling der kassen te overzien was. Nadat deze ontwikkeling zich scherp afteekende, werd ook de materiele zijde in de invloedssfeer van den wetgever betrokken, wat zeer duidelijk spreekt bij de hervorming der Duitsche kassen in 1938¹⁾.

In Nederland heeft de wetgever zich tot op heden nog geheel afzijdig gehouden. De ontwikkelingsgeschiedenis van het bouwspaarwezen in ons land geeft echter in de Gründer-periode hetzelfde te zien als in Duitschland. Zoo o.a. politioneele waarschuwingen tegen een aantal kassen, die door te groote beloften, de deelnemers bedrogen, reclame met twee-jarige wachttijden, zooals b.v. bij de O. S. H. O. R. en het Ned. Fonds voor Hypotheekverzekering, een garantie voor het verkrijgen eener geldleening op een vastgesteld tijdstip, zooals dit o.a. geschiedde bij de Algemeene Disconteeringsmaatschappij en de N.V. M. E. W. O., of een garantie voor het verkrijgen van een geldleening bij o.a. 20 % spaargeld zooals door de O. S. H. O. R. werd gegarandeerd, ja zelfs bij 5 %, waaraan de N.V. Vereenigd Industriëel Bezit no. 50 zich schuldig maakte en het oprichten van kassen door onbekwame, ondeskundige, meermalen ook onbetrouwbare personen, die vroeger reeds in verschillende andere ondernemingen waren failliet gegaan.

Het feit, dat er ongeveer 35 kassen in ons land werden opgericht, waarvan het grootste gedeelte al dan niet gedwongen is geliquideerd, zoodat er heden nog vijf bestaan, waarvan er nog slechts drie beteekenis hebben, wijst er wel op, dat ook hier belangrijke bedragen voor de spaarders verloren moeten zijn gegaan. Het bedrag, dat vooral door de minder spaarkrachtige deelnemers is verloren — de meer-spaarkrachtige deelnemer heeft gewoonlijk snel zijn leening ontvangen —, is echter niet te berekenen.

¹⁾ Zie Hoofdstuk III.

Dat de overheid hier te lande het bouwspaarkas-wezen nog niet geregeld heeft, betreuren wij. Mogelijk is het, dat men heeft gemeend, dat de Overheid zich vooralsnog afzijdig moest houden gezien de jeugd van het bouwspaarkaswezen en de zeer bescheiden ontwikkeling van de bouwspaar-idee, in ons land.

Een wettelijke regeling kan echter bij verdere ontwikkeling der kassen niet achterwege blijven. Allereerst niet omdat de deelnemers der bouwspaarkassen in het algemeen behooren tot de minder kapitaalkrachtige leden der maatschappij, zoodat het zeer wenschelijk is, dat de spaargelden van deze economisch zwakkeren een extra bescherming genieten. Daarbij komt de afhankelijkheids-verhouding der spaarders, leden eener kas, onderling, die allen op elkander aangewezen zijn en die dus benadeeld worden, indien niet, als een aantal spaarders en/of de personen, die een leening ontvangen hebben, niet aan hun verplichtingen voldoen, de kas over voldoende eigen kapitaal en reserves beschikt om haar verplichtingen na te komen. En verder is de positie eener bouwspaarkas voor een outsider zeer moeilijk te beoordeelen, doordat de kas verbintenissen heeft loopen op zeer langen termijn. En verder niet, daar de bona-fide, goed functioneerende kassen, de bescherming van de overheid noodig hebben. Immers zoo er een instituut is, dat aangewezen is op het vertrouwen en de gunst van het publiek, dan is dat zeer zeker de bouwspaarkas, waarin de leden voor jaren deelnemen en voor jaren hun kapitaal ter beschikking stellen.

Dit vertrouwen van het publiek wordt door een erkenning der bouwspaarkassen bij de wet en een wettelijke regeling bevestigd en versterkt, terwijl door een wettelijke regeling het oprichten van niet serieus opgezette kassen kan worden voorkomen, waardoor débâcles tot een minimum worden beperkt en dus het vertrouwen van het publiek zoo weinig mogelijk wordt geschokt.

Nergens meer dan bij de bouwspaarkassen wreekt zich het wantrouwen van het publiek in een der kassen op de andere kassen, niet alleen gezien de pas begonnen ontwikkeling hier te lande, doch ook omdat het publiek nog te weinig met elke kas afzonderlijk op de hoogte is en dus al te spoedig geneigd is tot generaliseeren. Daarbij komt tenslotte nog het groote belang, dat de gemeenschap heeft bij de bevordering van het eigen-huis-bezit,

welk belang naar onze meening overheidsingrijpen en leiding van overheidswege vereischt.

De Nederlandsche wetgever zal naar onze meening de volgende punten moeten regelen:

1. De concessie.

Juist in verband met de ontwikkeling van den wachttijd en de hooge acquisitiekosten is het, zooals wij gezien hebben, gewenscht, dat het aantal bouwspaarkassen beperkt wordt. Dit kan bereikt worden door nieuwe kassen slechts dan de gelegenheid te geven hun werkzaamheden aan te vangen, indien blijkt, dat zij inderdaad in een behoefte zullen voorzien of een nieuwe werkmethode willen introduceeren, die nog niet in praktijk is gebracht en waarvan verwacht mag worden, dat het eigen-huis-bezit daarvoor bevorderd zal worden. Tevens bereikt men door den concessieplicht, dat elke nieuw op te richten kas door objectieve beoordeelaars kan worden getest.

Bij dit onderzoek zal dan speciale aandacht moeten worden geschonken aan de personen der oprichters, hun deskundigheid en hun moraliteit, terwijl ook de statuten, het werkplan en de spaar- en leenvoorwaarden diepgaand zullen moeten worden onderzocht, om aldus een juist oordeel te verkrijgen over de mogelijkheden, die de kas biedt en de rechten en plichten van eventuele deelnemers.

Daarnaast zal dan tevens in de beschouwing moeten worden betrokken of de kas over een voldoende eigen kapitaal beschikt om de eerste jaren zonder gevaar voor de liquiditeit te kunnen worden geëxploiteerd en bij eventueelen achterstand in spaarbijdragen en/of aflossingen de gevolgen daarvan te kunnen dekken uit het eigen kapitaal.

2. De juridische vorm en naam.

Enkele vroeger opgerichte kassen waren éénmanszaken; daarnaast bestaan er heden kassen in den vorm eener naamlooze vennootschap, stichting, coöperatieve vereeniging en onderlinge waarborgmaatschappij. De stichtingsvorm nu lijkt ons zeer on-

gewenscht, aangezien deze figuur wettelijk niet geregeld is. Hetzelfde geldt voor de onderlinge waarborgmaatschappij. De coöperatieve vereeniging schijnt de aangewezen juridische figuur te zijn, aangezien de leden allen tesamen door eigen hulp trachten ieder een bepaald doel te doen bereiken.

Toch meenen wij dit juridisch kleet niet te moeten aanbevelen, aangezien het publiek niet zoo'n groot vertrouwen stelt in den coöperatieven vorm en er onwennig tegenover staat als een spaar- en financieringsinstelling zich als een coöperatie aanbiedt. Daarbij komt, dat de leden via de ledenvergadering grooten invloed kunnen uitoefenen op de leiding, speciaal wat de personen aangaat, alsmede op de inrichting en het werkplan van de kas. Daar de leden in het algemeen als ondeskundigen moeten worden beschouwd, is het onjuist, dat bij meerderheidsbeslissingen zeer belangrijke besluiten kunnen worden genomen over vraagstukken, die zeer speciale kennis, in het bijzonder mathematische kennis eischen, terwijl de continuïteit van het bestuur niet voldoende is verzekerd. Verder bestaat het kapitaal eener coöperatie uit het inleggeld van de leden, zoodat de deelnemers tevens degenen zijn, die het geheele risico dragen, zij borgen dus zich zelf.

Ook zijn de publicatie-voorschriften en de regelen inzake het afleggen eener rekening en verantwoording wettelijk zeer summier geregeld. En tenslotte zijn er bij een bouwspaarkas personen, die nog sparen en deelnemers, die reeds een leening hebben ontvangen; twee groepen dus, die niet hetzelfde belang hebben, doch die bij een coöperatieve vereeniging gelijk berechtigd zijn, waardoor mogelijkheden van conflicten bestaan.

Door ons wordt dan ook de voorkeur gegeven aan de naamlooze vennootschap. Deze juridische vorm is wettelijk geheel geregeld, waarbij ook de noodige publicatie-voorschriften zijn gegeven, wekt vertrouwen bij het publiek en maakt het mogelijk door de scheiding, die gemaakt wordt tusschen de aandeelhouders en de deelnemers, om den invloed der deelnemers op het beleid en het bestuur der bouwspaarkas uit te schakelen. Verder is een voldoende eigen kapitaal der naamlooze vennootschap een waarborg voor de gelden der deelnemers.

Tevens zal moeten worden vastgelegd, dat de naam „bouwspaarkas” slechts gevoerd zal mogen worden, doch ook moeten worden, door kassen, die een concessie hebben verkregen.

3. De contrôle.

Nadat aan een kas de concessie is verleend, moet er natuurlijk zorg voor worden gedragen, dat de kas zich ook inderdaad houdt aan de statuten, het werkplan en de spaar- en leenvoorwaarden, die bij de verleening der concessie als grondslag hebben gediend. Deze contrôle zal moeten geschieden door elke kas te verplichten, jaarlijks aan het contrôle-orgaan, de door dit orgaan gewenschte gegevens te verstrekken en inlichtingen te verschaffen, terwijl verder het contrôle-instituut het recht zal moeten verkrijgen de boeken der kas na te zien om te kunnen beoordeelen of de door de kas verstrekte gegevens en inlichtingen inderdaad met de feiten in overeenstemming zijn. Tevens zal het contrôle-orgaan zijn goedkeuring moeten hechten aan veranderingen, die de kas wil aanbrengen in haar werkplan en in de spaar- en leenvoorwaarden.

Wij hebben in Nederland een instituut, dat naar onze meening aangewezen is om eventueele aanvragen voor concessie te kunnen beoordeelen en de contrôle uit te oefenen en wel de Verzekeringkamer. Dit instituut, dat reeds jaren zeer belangrijk en nuttig werk heeft verricht op het gebied van het levensverzekeringbedrijf, beschikt over een staf van uitstekend geschoolde krachten, waaronder mathematici, zoodat deze instelling geacht kan worden het eenige instituut te zijn, dat, na bestudeering van het bouwsparkaswezen, zooals dit zich in ons land heeft ontwikkeld, juiste leiding aan dezen nieuwen bedrijfstak kan geven en de meest efficiënte contrôle kan uitoefenen. Dit instituut zal verder het recht gegeven moeten worden aan de kassen bepaalde richtlijnen voor te schrijven, waaraan zij zich hebben te houden op straffe van intrekking der verleende concessie.

Eveneens zal de wetgever vast moeten leggen, dat concentratie van bouwsparkassen de goedkeuring noodig heeft van het contrôle-instituut, daar een dergelijke concentratie steeds zijn gevolg heeft voor de rechten en plichten der deelnemers van de samen te koppelen kassen.

Verder is het gewenscht, dat in geval een bouwsparkas door omstandigheden in moeilijkheden komt, een betere en eenvoudiger regeling tot liquidatie in het leyen wordt geroepen, dan dit bij faillissement het geval is, analoog aan de regeling opgenomen in de Wet op het Levensverzekeringbedrijf voor fout gaande levensverzekeringmaatschappijen.

4. Publicatie.

Aan de kassen moet een ruime mate van publiciteit worden voorgeschreven en wel zooveel mogelijk uniform volgens regelen vast te stellen door het contrôle-orgaan om aldus buitenstaanders een inzicht in de kassen te geven en hun de gelegenheid te bieden een oordeel over de kassen afzonderlijk en over de ontwikkeling der bouwspaarkas-idee in het algemeen te kunnen vellen.

Noodig zal dus zijn, dat de kassen op de allereerste plaats haar balans- en verlies- en winstrekening publiceeren.

Een schema voor de balans en de verlies- en winstrekening laten wij hieronder volgen:

Verder zullen de kassen moeten verstrekken de productie aan nieuwe contracten met het daarop ingeschreven bouwkapitaal, het aantal deelnemers met het totale ingeschreven bouwkapitaal, het ingeschreven bouwkapitaal, gesplitst naar de grootte van het door de deelnemers genomen bouwkapitaal, het aantal toekenningen en het bedrag per toekenning, het bedrag aan leeningen, dat uitstaat, en de splitsing daarvan naar het bedrag per leening en naar de gemeente, waar de onderpanden gelegen zijn, het totaal gestorte spaarbedrag en het totaal bedrag aan aflossingen

Balans.

Hypoth. geldleening...	f —.—	Spaartegoed:	
Hypoth. leeningen toe-		a. Contracten.	f —.—
gekend doch niet		b. Opgezegde	
uitbetaald	„ —.—	contracten.	„ —.—
Kas, Bank, Giro:			„ —.—
a. Vrije reke-		Hypoth. leeningen toe-	
ning	f —.—	gekend doch niet	
b. Geblokkeer-		uitbetaald	„ —.—
de rekening	„ —.—	Vreemd geld	„ —.—
	„ —.—	Provisies	„ —.—
Te vorderen admini-		Diversen	„ —.—
stratiekosten	„ —.—	Reserves	„ —.—
Effecten	„ —.—	Eigen kapitaal	„ —.—
Gebouwen	„ —.—		
Inventaris	„ —.—		
Diversen	„ —.—		

Verlies- en winstrekening.

Acquisitie-kosten:		Entrée-gelden	f —.—
Provisies	f —.—	Bijdragen in eens bij	
Reclame	„ —.—	toetreding	„ —.—
Salarissen		Bijdragen in eens bij	
Buitendienst .	„ —.—	toekenning	„ —.—
Overige kos-		Extra-bijdragen bij	
ten van Bui-		toekenning	„ —.—
tendienst ...	„ —.—	Administratie-kosten-	
	f —.—	bijdragen	„ —.—
Beheerskosten:		Interest	„ —.—
Salarissen		Andere inkomsten	„ —.—
Directie	f —.—	Onverdeeld winstsaldo	„ —.—
Salarissen kan-		Verlies	„ —.—
toorpersoneel.	„ —.—		
Drukwerk,			
porti, telefoon,			
etc.	„ —.—		
Huur	„ —.—		
Afschrijvingen	„ —.—		
Overige be-			
heerskosten ..	„ —.—		
	„ —.—		
Interest	„ —.—		
Belastingen	„ —.—		
Andere uitgaven	„ —.—		
Winst	„ —.—		

ontvangen, het bedrag der achterstallige spaarbijdragen, het beleeningspercentage, waaruit dus de dekking der spaargelden en eventueel het vreemd geld is te beoordeelen, het aantal huizen door de kas noodgedwongen gekocht en de waarde daarvan, het aantal en het totaal bedrag der opgezegde contracten, het bedrag aan extra-stortingen en aan extra-aflossingen, het bedrag der achterstallige aflossingen, de wijze waarop de gegeven leeningen zijn besteed, de beroepsklasse en inkomensklasse der deelnemers, den hoogsten wachttijd en den wachttijd, die redelijkerwijze is te verwachten aan de hand van de verschillende factoren, die

zich hebben gemanifesteerd. Het zal dan verder op den weg van de contrôle-instantie liggen om al deze gegevens te verwerken op een dusdanige wijze, dat een goed inzicht wordt verkregen in de ontwikkeling van het bouwspaarkaswezen in ons land.

5. Kostendekking.

Hadden de vier vorige punten v.n.l. betrekking op de formeele regeling, de volgende punten raken de ontwikkeling van onze bouwspaarkassen. Het lijkt ons gewenscht dat de wetgever daartoe overgaat, aangezien onze kassen een groote gelijkenis vertoonen en in de structuur en in ontwikkeling met de Duitsche, zoodat het geen slag in de lucht is om heden onze kassen in een bepaalde richting te sturen, daarbij gebruik makend van de moeilijkheden der Duitsche kassen en de oplossingen aldaar getroffen.

De wetgever moet voorschrijven, dat de kosten van de kas gedeckt moeten worden uit een beperkt entrée-geld, uit een bijdrage bij toekenning der leening en uit onkostenbijdragen der deelnemers, nadat zij een leening hebben ontvangen; de laatste twee bijdragen te berekenen over het door de deelnemers werkelijk ontvangen bedrag, dus onder aftrek van het spaartegoed. Aldus wordt een grootere uniformiteit bereikt, wat slechts de beoordeeling der kassen door toekomstige deelnemers ten goede kan komen, terwijl tevens een meer gelijkmatige behandeling der deelnemers wordt verkregen.

6. Het verbod van huizen te koopen en te verkoopen.

Daar de bouwspaarkas geen exploitant van onroerend goed is, kan zonder meer het koopen en verkoopen van huizen worden verboden, echter met dien verstande, dat men de kas vrijheid zal moeten laten bij een eventueele executie, als het te verwachten is, dat het te executeeren pand de geldleening niet zal opbrengen, doch dit over eenigen tijd wel het geval zijn zal, het perceel te koopen met den plicht het zoo spoedig mogelijk weer af te stooten. Overbodig is het op te merken, dat de kassen de bevoegdheid moeten hebben een perceel te koopen voor het onderbrengen der administratie.

7. Geldleeningen alleen verstrekken op woningen tegen eerste hypothecaire zekerheid.

Het lijkt ons gewenscht vast te leggen, dat de bouwspaarkassen alleen maar leeningen zullen mogen verstrekken onder eerste hypothecair verband van woningen, waarin eventueel een klein gedeelte wordt ingenomen door een bedrijfsruimte. Door een dergelijke bepaling voorkomt men, dat de kassen eventueel andere perceelen gaan beleenen, waardoor de risico's zeer sterk vergroot worden.

8. Het beheer der spaargelden.

Het is noodzakelijk de kassen voor te schrijven, dat het beheer der spaarbijdragen geheel gescheiden moet worden gehouden van de inkomsten aan administratie-kosten e. d. Daardoor wordt bereikt, mits er een doelmatige contrôle aanwezig is, dat geen spaargelden worden gebruikt ter bestrijding van de exploitatiekosten, waardoor de zekerheid voor de spaargelden wordt verhoogd.

9. Belastingfaciliteiten.

In Engeland en Duitschland heeft de overheid de bouwspaarkassen geholpen haar doel te bereiken door het verleen van verschillende belasting-faciliteiten.

Het is gewenscht, dat ook de Nederlandsche wetgever dit doet, om aldus het eigen-huis-bezit te bevorderen.

Speciaal denken wij hier aan de vrijstelling der kassen van de winstbelasting, daar dan een grooter deel der winst ter beschikking kan blijven van de kas en dus de reserves kunnen worden versterkt en de uitdeelingskansen der deelnemers worden verhoogd, terwijl tevens te overwegen is of het niet mogelijk is de rente gekweekt van de spaargelden, gestort bij een bouwspaarkas, die rente vergoedt, tot een bepaald bedrag niet in de inkomstenbelasting te betrekken, eventueel een aftrek toe te staan van het belastbaar inkomen voor het geheel of een gedeelte van het bij een bouwspaarkas gestort bedrag, zooals dit in Duitschland het geval is. Daardoor zal een stimulans ontstaan om gelden ter beschikking der bouwspaarkassen te stellen

met als direct effect een vergrooting der toekenningen en dus een sterkere verbreiding van het eigen-huis-bezit.

Van Beusekom schrijft: „De bouwspaarkassen kunnen ook voor ons land van groote beteekenis zijn, omdat zij voor verschillende bevolkingsgroepen den weg openen voor het verkrijgen van een eigen woning in onbezwaard bezit, hetgeen een goed van groote cultureele waarde is”¹⁾.

Welnu, als dit zoo is, dan mag van de overheid gevraagd worden, dat zij harerzijds de contrôle over het bouwspaarkaswezen ter hand neemt, de bouwspaarkassen leidt in die richting, die geacht wordt te zijn het meest in het belang dezer bevolkingsgroepen en in het algemeen belang en aan de kassen de grootst mogelijke ontwikkelingskansen biedt.

¹⁾ De bouwspaarkassen en de Volkshuisvesting, in Tijdschrift voor Volkshuisvesting, 1939, jrg. 20, blz. 170.

SLOTBESCHOUWING.

Na deze beschouwingen is het ons mogelijk eenige conclusies te trekken en de vragen te beantwoorden, die wij in de Inleiding stelden, n.l. welke functies de bouwspaarkas vervult, in welke behoeften zij voorziet en of de bouwspaarkas in staat is haar doel, n.l. de verbreiding van het eigen-huis-bezit te bevorderen. De voornaamste functie eener bouwspaarkas is de financiering van onroerend goed; bijna het totaal beschikbare kapitaal wordt door de kas belegd in geldleeningen, zeker gesteld door eerste hypotheken en wel op een- of twee-gezinswoningen, eventueel woningen gecombineerd met een bescheiden bedrijfsruimte.

De Building Societies mogen zoo nu en dan al eens geldleeningen verstrekken op huizencomplexen, principiëel is ook de Building Society tot op heden nog steeds de financieringsinstelling van eigen woningen. Het zelfde is het geval met de bouwspaarkassen in Duitschland, ook na de hervorming van 1938. Ook al is de hoofdtak dezer instellingen voortaan het verstrekken van tweede hypotheken, deze hypotheken worden nog steeds gegeven op kleinere eigen woningen, terwijl de praktijk uitwijst, dat nog een belangrijk bedrag eveneens op eerste hypotheek door de bouwspaarkassen beschikbaar wordt gesteld wegens het ontbreken van andere geldschietters.

Wat de actieve financiering betreft vertoont de kas dus groote overeenkomst met een hypotheek-bank, die evenals de bouwspaarkas gelden op langen termijn onder hypothecair verband uitleent. Ondanks deze overeenkomst zijn er echter belangrijke verschillen aanwezig.

Zoo constateeren wij, dat bij een collectieve bouwspaarkas de geldschietters en de geldleeners allen een zelfde belang hebben, n.l. zoo spoedig en zoo goedkoop mogelijk in het bezit te komen van een onbelast huis, terwijl bij de hypotheekbank

de geldgevers trachten een zoo hoog mogelijke rente te verkrijgen en de hypothecaire debiteuren trachten een zoo laag mogelijke interest te betalen. Terwijl dus bij de collectieve bouwspaarkas de belangen der beide groepen parallel loopen, is dit bij de hypotheekbank niet het geval. Bij kassen, die niet collectief zijn, zooals de Building Societies en in Nederland o.a. de Stichting Eigen Huis en Hof, ziet men niet dit evenwijdig loopen van alle belangen. Hier zijn immers ook geldschieters aanwezig, die zich slechts interesseeren voor een zoo hoog mogelijk rendement hunner geleende geldmiddelen en een zoo veilig mogelijke belegging.

Eveneens treffen wij een verschil aan tusschen de bouwspaarkas en de hypotheekbank bij de passieve financiering. De kas krijgt haar geldmiddelen uit de verplichte spaarbijdragen, de hypotheekbank uit het plaatsen van pandbrieven. Behoudens bij de Building Society worden echter en bij de bouwspaarkas en bij de hypotheekbank de gelden op langen termijn ter beschikking van deze instellingen gesteld. Neemt een continentale bouwspaarkas vreemd geld op, dan geschiedt dit bijna steeds in overeenstemming met het karakter harer uitzetting, op langen termijn.

Verdere verschillen zijn te vinden in het beleeningspercentage, de objecten en de wijze van aflossing der geldleening.

Zoo is het beleeningspercentage eener bouwspaarkas in den regel hooger dan dat der andere financieringsinstellingen van onroerend goed, speciaal indien men dit vergelijkt met dat der hypotheekbanken. Dat het risico der leening hierdoor niet verhoogd wordt hebben wij hiervoor gezien, terwijl wij tevens reeds bespraken, waarom de kas een hooger percentage beleenen kan, iets wat de hypotheekbanken, zooals zij op heden functionneeren, niet kunnen navolgen.

Uit dezen hoofde kan men de kassen mede de functie toekennen van organisatoren der tweede hypotheekmarkt, daar hun beleeningen in het algemeen het bedrag van een eerste en een tweede hypotheek omvatten.

Wat de keuze der objecten betreft hebben wij hiervoor geconstateerd, dat dit hoofdzakelijk woningen zijn, die door den eigenaar zelf worden bewoond, terwijl tevens gebleken is, dat deze objecten voornamelijk gelegen zijn op het platteland en in de kleinere steden, terwijl de hypotheekbanken en andere georganiseer-

de credietgevers voornamelijk hun objecten zoeken in de groote en grootere steden en een voorliefde hebben voor groote woning-complexen, huurkazernes, flats e. d., alsmede bereid zijn ook industriële objecten als onderpand te aanvaarden, vooral daar hierbij gewoonlijk groote bedragen betrokken zijn, die de door den financier te maken kosten per leening doen dalen.

Dat de bouwspaarkas slechts geschikt is voor de financiering van woningen hebben wij hierboven gezien. Immers de bouwspaarkas kan geen garantie geven voor het oogenblik, waarop de leening aan den deelnemer zal worden uitgekeerd, zoodat het haar onmogelijk is te voorzien in kapitaalbehoeften, die accuut optreden of in kapitaalbehoeften, die op een min of meer verwijderd oogenblik aanwezig zullen zijn, doch dan ook absoluut voorziening vragen, zooals dit veelal bij de financiering van bedrijfsgebouwen e. d. het geval is. De bouwspaarkas is dan ook alleen in staat te voorzien in de behoeften aan woningen en dan nog slechts, indien deze behoeften-bevrediging kan worden uitgesteld en haar vervulling niet op een bepaald moment moet plaats vinden. De bouwspaarkas kan men dus karakteriseeren als een sterk gespecialiseerde hypotheekbank.

Tenslotte vindt men nog een belangrijk verschilpunt tusschen de bouwspaarkassen eenerzijds en de hypotheekbanken en andere verschaffers van hypotheccair crediet anderzijds, n.l. in de methode van aflossing van het verstrekte kapitaal. Bij de bouwspaarkas bestaat de methode van het aflossen van het kapitaal in annuïteiten, een wijze van afbetaling, die men bij andere crediet-verschaffers in het algemeen niet verkrijgen kan, gezien de voor de kapitaalverstrekkers daaraan verbonden kosten en de zorg, die noodig is om een groot aantal kleine bedragen, die binnen-vloeien, weer veilig en snel te beleggen en het daaraan verbonden renteverlies.

Een niet minder belangrijke functie vervult de bouwspaarkas als spaarbank, doch het is een spaarbank met een zeer bijzonder karakter. Wel neemt de bouwspaarkas, evenals andere spaarbanken, gelden van inleggers op, doch terwijl bij andere spaarbanken niet vaststaat voor welken termijn de spaar-instelling de beschikking over de gelden verkrijgt, staat het bij de bouwspaarkas, met uitzondering van de Building Society, vast, dat de gelden op langen termijn ter beschikking van de kas staan; wij kunnen

hier dus met P o l a k spreken van dynamische besparingen ¹⁾. De deelnemer verliest immers voor langen termijn elke beschikking-macht over het spaartegoed tot op het moment, dat hij volgens het toekenningssysteem voor een leening in aanmerking komt.

In verband hiermede is het de bouwspaarkas mogelijk haar kapitaal geheel te beleggen in credieten op langen termijn en wel speciaal in hypothecaire geldleeningen, iets wat de spaarbank niet kan doen, daar dit instituut rekening heeft te houden met meer of minder belangrijke opvragingen, in verband waarmede de spaarbank een belangrijk percentage harer geldmiddelen in kas moet houden en een ander gedeelte moet beleggen in gemakkelijk realiseerbare waarden. Daarbij heeft de directie eener spaarbank de noodige vrijheid om in verband met den loop der conjunctuur en de verdeeling der risico's, haar beleggingen te varieeren. Deze vrije dispositie ontbreekt bij de bouwspaarkas volledig; de gelden daar aanwezig moeten geheel besteed worden tot het verstrekken van onopzegbare hypothecaire geldleeningen aan de deelnemers. Ligt dus de besteding der gelden, gestort bij een bouwspaarkas onmiddellijk vast, geenszins is dit het geval ten aanzien van het kapitaal bij de spaarbank ingelegd. Dit onderscheid is een uitvloeisel van het feit, dat de bouwspaarkas een loot is van het doelsparen, dat de laatste jaren een groote vlucht heeft genomen, ten bewijze waarvan wij slechts behoeven te wijzen naar den kolossalen groei der levensverzekeringmaatschappijen.

Ook de spaarbanken trachten den spaarzin te bevorderen, doch vooral geschiedt dit bij de bouwspaarkassen, die de personen, die mogelijkerwijze kunnen sparen, opzoeken en hen bewerken door prospectus, reclame-materiaal e.d., om met het sparen aan te vangen of de besparingen op te voeren. Als speciale attractie van dit sparen wordt dan een belangrijk goed beloofd, n.l. een eigen huis, dat in het algemeen terecht door den mensch als een begeerenswaardig goed wordt beschouwd, waardoor, eenmaal het verlangen daarop gericht, de spaarkracht en de spaardrift worden versterkt. Daarbij wordt de spaarzin, althans het werkelijk sparen, bevorderd, doordat bij de bouwspaarkas de spaarplicht bestaat;

¹⁾ N. P o l a k. Eenige grondslagen voor de financiering der onderneming, 7e druk, Haarlem 1940, blz. 18 v.v.

elke deelnemer is verplicht de overeenkomst, waarbij hij zich verbond een bepaald bedrag per maand te storten, na te komen, tenzij hij zich belangrijke offers wenscht te getroosten om van zijn spaarplicht te worden bevrijd. Ook dit gedwongen sparen kent de spaarbank niet ¹⁾).

Een functie, die de continentale bouwspaarkassen niet vervullen en voorloopig ook niet vervullen kunnen, is die van depositobank. Zooals wij gezien hebben, zijn de Building Societies in staat ook als depositobank te fungeeren; daar onze kassen voorloopig deze functie niet zullen kunnen waarnemen, en het naar onze meening ook niet noodzakelijk is, dat de kassen dit doen, gezien onze goed-werkende banken, heeft het geen nut verder hier op deze functie in te gaan.

Voorzagen de Building Societies, zooals wij gezien hebben, bij hun ontstaan in de behoeften, die er in Engeland bestonden aan georganiseerde verstrekking van hypotheccair crediet alsmede aan gemakkelijke en veilige belegging van spaargelden, deze behoeften ontbraken te eenen male in Duitschland en Nederland, aangezien daar genoegzaam instituten tot het verleenen van hypotheccair crediet aanwezig waren alsmede een goed functionneerend spaarbank-wezen. De behoeften, die de kassen in Duitschland deden ontstaan vloeiden voort uit de hooge kapitaalrente en den woningnood in verband waarmede de bevolking trachtte door middel van autarkische instituten, losstaande van de kapitaalmarkt, de hooge lasten voortkomend uit den hoogen rente-stand te ontgaan en daardoor weer te komen tot den bouw van woningen.

In Nederland vindt het ontstaan der kassen, zooals wij vaststelden, zijn oorsprong in het feit, dat het verkrijgen van hypotheccair crediet na 1931 moeilijker werd, mede in verband met de belangrijke waardedaling van woningen en allerlei overheidsmaatregelen, die overwogen werden of in toepassing werden gebracht inzake huren en hypotheekrente.

Het verlangen echter naar een eigen huis en de bevrediging

¹⁾ Ook de Building Society heeft het gedwongen sparen laten varen, doch door het toekennen van eenige voordeelen bij regelmatig sparen, getracht het regelmatig sparen te bevorderen.

daarvan in een vorm, die geheel aangepast is aan de spaarkracht der economische subjecten, die een eigen huis begeeren en aan de economische benutting van een huis, is naar onze meening de uiteindelijke bestaansgrond voor de bouwspaarkas.

Het is op de allereerste plaats de behoefte aan een onbelast eigen huis, die de bouwspaarkas bevredigt. Zoolang deze behoefte bij de bevolking bestaat, kan de bouwspaarkas functionneeren; immers zoolang zal men bereid zijn de offers van jarenlang sparen te brengen. Daarbij komt, dat de kas een leemte in de financiering van onroerend goed aanvult. De tweede hypotheekmarkt n.l. is nog geheel ongeorganiseerd en hoofdzakelijk in handen van particuliere geldgevers, waarbij zeer uiteenlopende voorwaarden met betrekking tot rente, beleeningspercentage en aflossingen bestaan. De bouwspaarkas nu organiseert de verstrekking van tweede hypotheeken, bevredigt de behoefte, die daaraan bestaat, doordat zij een hooger percentage aanvaardt dan de overige hypotheecaire crediteuren; zij verleent onder verband eener eerste hypotheek een bedrag, dat zoowel een eerste als een tweede hypotheek omvat.

Bovendien voorziet de bouwspaarkas in de behoefte aan hypotheecair crediet, die in kleine steden en op het platteland aanwezig is. Daar voor de financiering van woningen in dergelijke plaatsen en streken meestal slechts gelden van particulieren beschikbaar zijn, loopen de voorwaarden, waarop het crediet te verkrijgen is, sterk uiteen, vooral wat betreft het bedrag, dat geleend wordt in verhouding tot de waarde van het perceel, terwijl eveneens de conjunctuur en de al dan niet groote kapitaal- rijkdom der bevolking beslist over de mogelijkheid van het bevredigen der credietbehoefte.

Het aantal personen, wier behoefte aan een eigen huis door de bouwspaarkas bevredigd zal kunnen worden, is echter beperkt. Al degenen, die direct voldoende eigen kapitaal beschikbaar hebben om met inschakeling van een eerste hypotheek op redelijke voorwaarden een eigen huis te verwerven, zullen immers geen relatie zoeken met een bouwspaarkas, waar zij eerst een aantal jaren moeten wachten, voordat zij de bestaande behoefte kunnen bevredigen, tenzij het economisch voordeel eener onopzegbare annuïteitshypotheek zoo groot blijkt te zijn, dat dit voordeel het offer eener uitgestelde behoeftenbevrediging waard is. Als de

rente en andere voorwaarden voor hypotheccair crediet echter geacht kunnen worden normaal te zijn, zal dit economisch voordeel van weinig belang blijken. Er blijven dus voor de bouwspaarkas over al degenen, die niet over voldoende kapitaal beschikken om direct een eigen huis met inschakeling eener eerste hypotheek te verwerven; het grootste deel der bevolking dus. Dat wil echter niet zeggen, dat dit deel der bevolking nu rationeel gebruik kan maken van de diensten eener bouwspaarkas en evenmin, dat de kas elkeen nu verder ook als deelnemer kan acceptceeren.

Immers indien iemand besluit om voor een eigen huis te gaan sparen door middel eener bouwspaarkas, legt hij voor jaren beslag op een gedeelte van zijn inkomen. Wil dit economisch verantwoord zijn, dan zou deze deelnemer zijn geheele behoeften-bevredigingsproces over het totaal aantal jaren gedurende welke hij op een inkomens-deel beslag moet leggen ter bereiking van het doel, moeten kennen. Dit nu is een onmogelijkheid, zoodat hieruit volgt, dat alleen die personen voor deelname bij een bouwspaarkas in aanmerking komen, wier inkomen zoo ruim is, dat zij een mogelijk onjuiste besteding van een gedeelte van hun inkomen, kunnen aanvaarden en daardoor geen andere van groote dringendheid zijnde behoeften onbevredigd behoeven te laten. Het is dus economisch volkomen irrationeel te achten, indien iemand, met een bescheiden inkomen, waarvan op het oogenblik gezien de omstandigheden, waarin hij verkeert, een bedrag regelmatig kan worden gespaard, deelneemt in een bouwspaarkas, terwijl redelijkerwijze te voorzien is, dat er momenten zullen komen, waarop de spaargelden een betere economische aanwending kunnen vinden en in plaats van het storten van gelden bij de spaarkas, deze gelden een sterker sprekende behoefte zouden kunnen bevredigen. Alleen die personen kunnen als deelnemer eener bouwspaarkas in aanmerking komen, die er op kunnen rekenen een regelmatig vloeiend inkomen te zullen ontvangen, waaruit de bijdragen kunnen voldaan worden, zonder dat andere dringender behoeften onbevredigd behoeven te worden gelaten.

Geheel juist is dan ook de opmerking in het opstel „Eigen Woning en Bouwspaarkas”: „Met betrekking tot den bouw van arbeiderswoningen zien wij echter weinig heil in het bouwspaar-

kassysteem. Het zijn toch in den regel nog die ietwat beter gesitueerden tot welke de kassen zich wenden''¹⁾).

Uit het laatste gedeelte zou men kunnen concludeeren, dat de schrijver van dit opstel aan de bouwspaarkassen een zacht verwijt maakt, omdat zij zich ook niet tot de arbeiders wenden. Naar onze meening is het echter juist gezien van de bouwspaarkassen, dat zij de propaganda niet speciaal richten tot de groote groepen van arbeiders. Immers het overgrootste deel onzer arbeiders kan niet rekenen op een regelmatig vloeiend inkomen, voldoende groot om daaruit, zonder achterstelling van andere dringender behoeften, de spaarbijdragen te voldoen. Zou de kas eveneens deze groepen der bevolking aantrekken, dan zou daarvan het gevolg zijn een weinig regelmatig sparen door deze groep, die immers telkens het sparen moet stopzetten, indien door langdurige of voorbijgaande gebeurtenissen het inkomen, zij het ook weinig, daalt, en anderzijds dus weinig stabiel inkomen voor de kas en meerdere kosten verbonden aan het aansporen der achterstallige spaarders, tot nakoming hunner verplichtingen. Ook zou dan het gevolg zijn, dat het aantal opgezegde contracten sterk zou toenemen, waarvan het logisch gevolg zou zijn talrijke ontevreden spaarders, daar het spaartegoed eerst op langen termijn ter beschikking van den uittredenden deelnemer kan worden gesteld.

De bouwspaarkas is economisch dan ook slechts verantwoord voor een betrekkelijk gering gedeelte der bevolking, zoodat het werkterrein der kas beperkt is. Zou de kas trachten ook buiten dezen kring deelnemers te winnen, dan zou de kas zichzelf benadeelen, doordat de vele deelnemers, die de te storten bedragen bij de kas als een zeer zware last gaan voelen, zullen overgaan tot opzegging en daardoor het vertrouwen in de kas en in het bouwspaarwezen in het algemeen zullen ondermijnen, afgezien van het feit, dat indien het opgezegd spaartegoed belangrijk wordt, de kas maatregelen zal moeten treffen om dit op niet te langen termijn terug te betalen om aldus de ontevreden spaarders tevreden te stellen.

Het belang van de bouwspaarkas en van de bouwspaar-idee brengt dan ook met zich, dat de directies bij het aannemen van

¹⁾ Maandblad van de inrichting voor Gemeente-Administratie, jrg. 54, no. 2, blz. 14/15.

nieuwe deelnemers nauwkeurig onderzoeken het inkomen van den reflectant, het te verwachten inkomen over een periode van ongeveer twintig jaar ¹⁾ en de persoonlijke en gezinsomstandigheden nu en in de toekomst, in verband waarmede het te contracteeren bouwkapitaal moet worden vastgesteld, zoodat een juiste verhouding wordt verkregen tusschen het inkomen nu en in de toekomst en de spaar- en aflossingsbijdragen, die een functie zijn van het bouwkapitaal.

Na al het voorgaande kan de vraag of de bouwspaarkas in staat is het onbelast eigen-huis-bezit te verbreiden, naar onze meening moeilijk anders dan bevestigend worden beantwoord.

Immers haar propaganda, de acquisitie, is geheel ingesteld op het aankweken en het versterken van de behoefte aan het bezit van een onbezwaard eigen huis. De spaarmethode, bestaande in het verplicht maandelijks storten van een tevoren vastgesteld spaarbedrag, waarvan de grootte juist is afgestemd op het inkomen van den kring van personen, waarop wij hierboven doelden, de „ietwat beter gesitueerden” uit het hierboven geciteerde opstel, versterkt den spaarzin en de spaarkracht dezer groep, doordat de spaardrift gericht wordt op een concreet doel, het eigen huis, waardoor deze groep meer en regelmatig er gaat sparen.

Tevens blijft het bespaarde bedrag beter gebonden aan het doel, n.l. het eigen huis, dan het geval is, indien de spaarder, het geld stort bij een spaarbank. Immers hier kan hij elk oogenblik over het tegoed beschikken en er is, zooals bekend, weinig voor noodig om het spaargeld een andere bestemming te geven. Bij de bouwspaarkas is het geld echter doelgebonden en eerst na rijp beraad zal de deelnemer hier overgaan tot het geven van een andere bestemming aan zijn spaartegoed, daar dit voor hem kosten met zich brengt en hij zich tevens realiseert, dat hij hierdoor de behoefte-bevrediging gelegen in het bezit van een eigen huis uitstelt, eventueel geheel opgeeft. Ook de kortere wachttijd, die in het algemeen de deelnemer eener bouwspaarkas moet doormaken, in tegenstelling tot den wachttijd die verlopen moet, indien de deelnemer zelf het vereischte bouwkapitaal zal moeten

¹⁾ Speciaal voor den spaartijd daar dan de deelnemer naast de verplichte stortingen, veelal huur of rente over een aanwezige hypothecaire schuld, zal hebben te betalen.

sparen, brengt mede, dat het bezit van een eigen huis, dat nu binnen een betrekkelijk korten tijd te bereiken is, een begeerenswaardig goed voor velen wordt, waardoor meerderen bereid zijn hun spaargelden vast te leggen ter bereiking van dit doel.

Mede wordt het eigen-huis-bezit bevorderd door het feit, dat de bouwspaarkas bereid is geldleeningen te verstrekken, waar ook het onderpand gelegen is en hoe klein het te verstrekken bedrag ook moge zijn.

En tenslotte is vooral de door de bouwspaarkas toegepaste wijze van aflossing van de gegeven geldleening, n.l. in annuïteiten, de meest geschikte methode om het doel, de verbreiding van het onbelast eigen-huis-bezit, te verwerkelijken, doordat de eigenaar van het huis, naarmate hij de nutsprestaties van het huis verwerft, hiervoor de kas betaalt in den vorm eener annuïteit, die bevat een aflossingsbedrag plus rente of kostenbijdragen, welke annuïteit in een juiste verhouding met het inkomen en de waarde der woning is vastgesteld. Deze wijze van aflossing moet tot het onbelast eigen-huis-bezit leiden.

De bouwspaarkas is dan ook naar onze meening de aangewezen instelling tot de verbreiding van het onbelast eigen-huis-bezit voor allen, die het verlangen naar een eigen huis kennen, doch niet over voldoende eigen kapitaal beschikken om mede door inschakeling eener eerste hypotheek een eigen huis te verwerven, maar die over een voldoende continu inkomen beschikken om daaruit het bedrag te voldoen, dat in verband met het noodzakelijk geachte bouwkapitaal periodiek moet worden gestort of afgelost.

Met deze studie is het bouwspaar-probleem en alles wat daarmee samenhangt niet volledig behandeld. Dit is niet wel mogelijk, gezien de velerlei facetten, die het probleem biedt. Met van Beusekom¹⁾ spreken wij de hoop uit, dat er grondige studie van alles wat met het bouwsparen samenhangt in ons land gemaakt zal worden, gezien de groote belangen, voor het individu en voor de gemeenschap hierbij betrokken.

¹⁾ „De Bouwspaarkassen en de volkshuisvesting” in Tijdschrift voor de Volkshuisvesting, jrg. 20, 1939, blz. 170.

LITERATUUR.

Boeken.

- Bellman, Harold. The Building Society Movement. London 1927.
— The silent revolution. London 1928.
— The Thrifty Three Millions. London 1935.
Berkum, P. P. van. Het liquiditeitsvraagstuk in de productie-onderneming, Tilburg 1939.
Best, C. P. The law and practice relating to incorporated building societies. London 1932.
Block, A. Bausparen in England, Amerika und Deutschland. Berlin 1931.
Bundel. Die zinsfreien Bausparkassen. Heidelberg 1932.
— Das deutsche Bausparwesen. Berlin 1936.
Clark, H. F. and Chase, F. A. Elements of the modern Building and Loan Associations. New York 1934.
Glasz, Ch. Hypotheekbanken en woningmarkt in Nederland. Haarlem 1935.
Heidinger. Die Bausparkassen in der Bau- und Volkswirtschaft. Salzburg. Z. j.
Heim, A. Staat und Bausparkassen. Diss. Tübingen, 1936.
Holtz, H. A. Wegweiser durch das deutsche Bausparwesen. München 1933.
Kienitz, E. Löst die Bauspar- und Eigenheimbewegung das soziale Problem städtischer Wohnungsnot. Porto Alegre 1936.
Kleinschmidt, Herbert. Geschichte, Ideengehalt und Sozial-ökonomische Bedeutung des Bausparkassenwesens. Leipzig 1934.
Krahn und Kaltenboeck. Das deutsche Bausparen. Berlin 1931.
Lehmann, Werner. Beiträge zur Entwicklung des privaten Bausparwesens. Berlin 1940.
— Staat und Bausparkassen in Deutschland. Berlin 1938.
Lütge, Friedrich. Wohnungswirtschaft. Jena 1940.
Müller, Paul. Die deutsche kollektiven Bausparkassen. Diss. Berlin 1932.
Penkuhn, H. Das Bausparkassenwesen in Deutschland, Entwicklung und Problemen. Diss. Tübingen 1934.
Polak, N. J. Eenige grondslagen voor de financiering der onderneming, zevende druk, Haarlem 1940.
Reitz, A. Georg Kropp. Stuttgart 1926.
Riegel, R. and Doubmann, J. The Building and Loan Associations. New York 1937.

- Riley, G. S. Building Society Practice. London 1935.
 Schmalenbach, E. Die Aufstellung von Finanzplänen. Leipzig 1931.
 Schneider, Paul. Bausparen. Diss. Köln 1931.
 Seligman, Edwin. R. A. The Economics of instalment selling. New York, 1932.
 Stegerwald, A. Der deutsche Baukapitalbedarf und seine Deckung in: Kapital und Kapitalismus. Berlin 1931.
 Steiniger, A. und Bennewitz, C. Bausparkasse und Lebensversicherung. Berlin 1931.
 Stuecken, R. Liquidität der Banken. Berlin 1940.
 Verrijn Stuart, G. M. Bankpolitiek, 4e druk. Wassenaar 1941.
 Wageman, E. Wirtschafts-politische Strategie. Hamburg 1937.
 Waldheim, Harald. Das Bausparen. Berlin 1931.
 Wedemeyer, J. Rentelooze Hypotheken? Amsterdam 1936.

Tijdschrift-Artikelen.

- Economisch Statistische Berichten, 1932, 15 Juni no. 859 blz. 469—471, Bouwspaarkassen door Mr. Dr. A. A. van Rijn.
 — no. 1207, jrg. 24, blz. 136 t/m 137, „Bouwspaarkassen” door Dr. Ir. H. G. van Beusekom.
 — jrg. 24, no. 1228, 12 Juli 1937, De speciale diensten van de bijzondere spaarbanken door Dr. L. K. W. Soutendijk.
 — 1 Maart 1939, blz. 166 t/m 167, Bouwspaarkassen in Nederland door Dr. Ir. H. G. van Beusekom.
 Economisch Statistisch Maandbericht, 31 Maart 1939, De beteekenis van het bouwbedrijf voor het economisch leven van Nederland.
 — 4e jrg. no. 4, 28 April 1939, Verschuivingen in de beleggingen der particuliere spaarbanken.
 Economisch Statistische Berichten, jrg. 24, no. 1225, 21 Juni 1939, De economische beteekenis van de Ned. Spaarbanken door L. R. W. Soutendijk.
 — no. 1289, blz. 600 t/m 602, Overheidszorg voor de woningvoorziening door Dr. Ir. H. G. van Beusekom.
 Maandblad voor het boekhouden, 1 November 1932, Een nieuwe vorm van credietverleening in Nederland door C. de Jager.
 — 1 October 1933, blz. 27 t/m 30, „Rentelooze Hypotheken” door C. de Jager.
 Maandblad voor Sociaal-economische wetenschappen, 1 September 1940, blz. 2 t/m 3, „Het grondelement in het liquiditeitsbegrip” door Prof. Dr. P. P. van Berkum.
 Rohyp-Nieuws.
 Eigen Huis en Hof.
 Het Verzekeringsblad voor Nederland en België, jrg. 27, no. 636, 16 October 1937, Gelden van derden bij bouwspaarkassen.

- jrg. 30, no. 705, blz. 68 t/m 71, „Bouwspaarkassen”.
- Tijdschrift voor Volkshuisvesting en Stedebouw, jrg. 17, 1936, no. 6, Bouwspaarkassen door Th. M. Grundlach.
- jrg. 20, 1939, blz. 166—170, De Bouwspaarkassen en de Volkshuisvesting door Dr. Ir. H. G. van Beusekom.
- jrg. 21, 1940, blz. 120—121, Bouwspaarkassen door H. C. Hoek.
- De Vraagbaak, jrg. 8, 1935, no. 49, 50, 51, 52, „Bouwspaarkassen”.
- Accountancy, jrg. 30, November 1932 en December 1932, „Het systeem der rentelooze en onopzegbare hypotheke; een nieuwe vorm van Hypotheekair Crediet in Nederland” door C. de Jager.
- jrg. 31, Februari 1933, „Rentelooze Hypotheken” door D. van Wingerden.
- jrg. 31, April 1933, „Rentelooze Hypotheken” door C. de Jager.
- In en Uitvoer, jrg. 24, 28 Juni 1939, no. 26, „De ontwikkeling van het bouwspaarwezen in Nederland” door Dr. O. Ronart.
- Maandblad van de inrichting voor Gemeente-Administratie, jrg. 54, 1939, blz. 14—15, Eigen Woning en Bouwspaarkas.
- Huis en Erve, jrg. 8, 1 December 1935, blz. 6463, Overheidstoezicht en Bouwspaarkassen.
- Bondsorgaan (Eigendom van den Ned. Bond van Huis- en Grondeigenaren en Bouwondernemers) 1-2-1936, „Rentelooze Hypotheken” door L. Klawer.
- De Economist, jrg. 28, Maart 1939, no. 3 en April 1939, no. 4, blz. 191 t/m 283 en 298 t/m 318, Enkele opmerkingen over liquiditeit door Dr. C. Weststrate.
- Haagsche Post, 19 October 1935, Hypotheken tegen lage rente.
- De Groene Amsterdammer, 22 Juni 1935, Sparen voor Eigen Huis door W. H. Meyburg.
- 23 November en 28 December 1935, Bouwspaarkassen door C. A. Klaassen.
- Amsterdamsch Effectenblad, 2 October 1935, Hypotheekverzekering.
- De Nieuwe Financier en Kapitalist, 13 October 1935, Een bouwspaarbeweging in Nederland.
- Utrechtsche Courant, 22 November 1935, Bouwspaarkassen.
- 23 November 1935, Bouwspaarkassen.
- 22 Juli 1936, Bouwspaarstelsel.
- 14 November 1936, Levensvatbaarheid van bouwspaarkassen.
- De Maasbode, 21-9-1935, Hypotheekverzekering.
- De Telegraaf, 19 Maart 1935, Bouwcredietverenigingen in Engeland.
- 17 September 1935, Het bouwspaarkassenbedrijf.
- 24 December 1935, Het bouwspaarkassenbedrijf in Nederland.
- 30 December 1935, Hypotheekverzekering van twijfelachtig allooi.
- 2 Januari 1936, Hypotheekverzekering vergt geld en geduld.
- 18 Januari 1936, Bouwspaarkas goochelt met cijfermateriaal.
- 25 Februari 1936, Ervaringen met bouwspaarkassen in het buitenland.
- 23 Juni 1936, Bouwspaarkassen in Nederland.

- 30 Juni 1936, Het Fatum der bouwspaarkas.
- 7 Juli 1936, Bouwspaarkas en wachttijd.
- 14 Juli 1936, Nederlandsche bouwspaarkassen.
- De Zakenwereld, 23e jrg., no. 30, blz. 650/651, Het bouwspaarwezen.
- The Economist, 1 Juli 1932, no. 5001, blz. 19—20, „Building Society Financy”.
- Bijlage 1 Juli 1939, no. 5001, „Building Societies”.
- The Banker, April 1939, no. 159, blz. 35 t/m 44, Building Societies surveyed by Ronald Bird.
- April 1940, blz. 171, blz. 36 t/m 42, Building Societies in Wartime, by Ronald Bird.
- The Statist., 29 April 1939, blz. 538/539, Building Societies and Building Standards by G. F. Armitage.
- Bulletin d'information et de documentation de la Banque Nationale de Belgique, Juni 1939, blz. 482 t/m 488, „Le Financement de la construction d'habitations”, par M. Paul Berryer.
- Mitteilungen des Hamburgischen Welt-Wirtschafts-Archiv, 1938, blz. 262 t/m 265, Die Bausparkassen in Deutschland von Dr. H. P.
- Der Oesterreichische Volkswirt, jrg. 29, 1936/1937, blz. 551—553, Novel-lierung der deutsche Bausparkassengesetzgebung von Hermann Habermann.
- Deutsches Handwerk, jrg. 4, 19 April 1935, blz. 277/278, blz. 286—291, no. 16, „Frage der Baufinanzierung” door Dr. F. Schüller en „Das Eigenheim von heute” door Dipl. Ing. A. Hesse.
- Betriebswirtschaftliche Blätter, jrg. 1, 1930, blz. 177—182, Bausparkassen-probleme von Dr. W. Bouffier.
- Presse- und Nachrichten Korrespondenz für das Kontinentale Bausparwesen, Dr. von Ploetz, jrg. 12, 29 Augustus 1941, Bausparkasse Mainz A.G.
- Das Niederländische Bausparwesen von Dr. Jockel.
- Kontinentale Bausparkassen-Korrespondenz, no. 20/21, 1937, H. Bellman e.a., serie artikelen over het verstrekken van tweede hypotheken door bouwspaarkassen.
- Zeitschrift für Betriebswirtschaft, jrg. 7, 1930, blz. 50—60. Einiges über das Problem der Bausparkassen von Dr. W. Bouffier.
- Der deutsche Volkswirt, 2 Febr. 1940, no. 18, blz. 557/559, „Die Bausparkassen nach der Reform” von Dr. Werner Lehmann.
- Bank-Archiv, 1 März 1931, jrg. XXX, blz. 242 t/m 245, Zur Finanztechnik private Bausparkassen von Dr. Curt Victorius.
- 36e jrg. 1936/1937, blz. 87—94, Fünf Jahre Bausparkassen Aufsicht von Herbert Decker.
- jrg. 1939, blz. 40 t/m 44, Englands Realkreditorganisation von Dr. K. E. Mössner.
- jrg. 1939, no. 4, blz. 98—101, Stand der Bausparkassen-reform von Dr. Jur. Werner Lehmann.
- jrg. 1939, blz. 461—464, Heranziehung freier Spargelder durch Bausparkassen von Dr. Werner Lehmann.

- Wirtschaftsdienst, jrg. 14, 1929, blz. 2025—2030 en blz. 2077—2083, Die Problematik der Bausparkassen von K. Brockschmidt.
- 7 März 1930, Heft 10, blz. 392 t/m 398, Die Problematik der Bausparkassen von Baurat Weiss.
- Zeitschrift für Handelswissenschaftliche Forschung, jrg. 27, 1933, blz. 196—211, Zur Problematik der Bausparkassen von Werner Ludwig.
- Die Bank, jrg. 23, 1930, blz. 212—216, Bausparkassen von Dr. Korsch.
- jrg. 23, 1930, blz. 216—219, Bauvereine und Bausparkassen von A. L.
- jrg. 23, 1930, blz. 299—1005, Die Bedeutung der Bausparbewegung von Dr. A. Heymann.
- jrg. 29, 1936, blz. 355—360, Um die Zukunft der Bausparkassen von Hans W. Aust.
- jrg. 29, 1936, blz. 360—367, Bausparkassen-Problematik von Dipl. Kfn. M. Altdorfer.
- jrg. 29, 1936, blz. 540—542, Bausparkassen oder nicht?
- jrg. 33, 1937, blz. 405—409, Versicherungsaufsichtsnovelle und Bausparkassen von Dr. Korsch.
- jrg. 33, 1940, blz. 62 t/m 64, Die privaten Bausparkassen 1938/1939 vom Dr. Jur. Werner Lehmann.
- Das Heim, Heft 10, October 1935, Bausparkassen und Nationalsozialismus von F. Stettner.
- Der deutsche Oekonomist, jrg. 53, no. 18, 3 Mei 1935, Ernste Gefahren im Bausparkassenwesen von J. Lubahn.
- Archiv für mathematische Wirtschafts- und Sozialforschung, Band II, Heft 2, 1936, blz. 113 t/m 134, Untersuchung über den Einflusz von Fremdgeld beim Bausparen von R. Jockel.
- Die Betriebswirtschaft, 1935, Heft 2, blz. 35 t/m 39, Die Bedeutung des Fremdgeldes für die Darlehensgewährung der Bausparkassen von C. Fohl.
- Neumann's Zeitschrift für Versicherungswesen, jrg. 54, 21 October 1931, no. 43, blz. 953 t/m 955, Der Einflusz von Sonderleistungen, Fremdgeldern und Auszahlungsverzögerungen auf die Wartezeit in offenen Sparerkreisen von Dr. E. Blumenthal.
- Das Versicherungs-Archiv, jrg. 3, no. 1, 15 Juli 1932, blz. 32 t/m 42, Ueber die Verkürzung der Wartezeit des Bausparens bei Vorhandensein von Eigenkapital oder Hinzukommen von Fremdkapital von W. auf der Nöllenburg.
- Wirtschaft und Recht der Versicherung, Beiheft der „Öffentlichrechtliche Versicherung“, jrg. 63, 1931, no. 3, Bausparmathematik von Prof. Dr. Riebefell.
- Blätter für Versicherungs-Mathematik und Verwandte Gebiete, 2 Band, Heft 3, 1 Juli 1931, blz. 87, Das „gerechte“ Bausparsystem von I. v. Behr.
- Heft 3, 1 Juli 1931, blz. 95, Verkürzung der Wartezeit bei Bausparkassen von U. v. Beckerath.

- Heft 3, 1 Juli 1931, blz. 102, Mathematische Theorie des Bausparens von R. Picard.
- Heft 5, 1 Januari 1932, blz. 169, Mathematik des Bausparens von R. Schönwiese.
- Sparkasse, jrg. 57, Heft 15, Augustus 1937, blz. 243 t/m 247, Zur Frage des Risikos der zweiten Hypothek von Dr. Kurt Michaelis.

Verslagen en Rapporten.

- Jaarverslagen N. V. Rohyp, Amsterdam.
- Stichting Eigen Huis en Hof, Roermond.
- Deutsche Bau- und Wirtschaftsgemeinschaft, Köln.
- Kobag, A. G., Basel.
- Eigenheim, A. G., Basel.
- Gemeinschaft der Freunde., Wüstenrot.
- Deutsche Union Bausparkasse für Stadt und Land, G. M. B. H., Dortmund.
- Treubau Aktiengesellschaft für Baufinanzierungen im deutschen Reich.
- Building Societies Yearbook, London.
- Geschäftsbericht der Bausparkasse Gemeinschaft der Freunde Wüstenrot über das zehnte Geschäftsjahr 1939, Salzburg.
- Bausparkassen Jahrbuch 1930 von Dr. A. Reitz, Stuttgart.
- Die Entwicklung der deutschen Bauwirtschaft und die Arbeitsbeschaffung im Jahre 1934. Bericht der Deutsche Bau- und Bodenbank, A. G. Berlin und der Deutsche Gesellschaft für öffentliche Arbeiten A. G. Berlin.
- Die Entwicklung der deutschen Bauwirtschaft und die Arbeitsbeschaffung im Jahre 1935. Bericht der Deutsche Bau- und Bodenbank, A. G. Berlin und der Deutsche Gesellschaft für öffentliche Arbeiten A. G. Berlin.
- Die Entwicklung der deutschen Bauwirtschaft und die Arbeitsbeschaffung im Jahre 1936. Bericht der Deutsche Bau- und Bodenbank, A. G. Berlin und der Deutsche Gesellschaft für öffentliche Arbeiten A. G. Berlin.
- Die Entwicklung der deutschen Bauwirtschaft im Jahre 1937. Bericht der Deutsche Bau- und Bodenbank, A. G. Berlin und der Deutsche Gesellschaft für öffentliche Arbeiten, A. G. Berlin.
- Rapporten van het Ve Bausparkassen-Weltkongres, gehouden te Salzburg—Wien, 1935.
- Rapporten van het Sixth International Congres of Building Societies, gehouden te Zürich/Luzern 1938.
- The Building Societies Institute by Walter G. Boys O. B. E., F. V. A.
- Ausländische Freungeldformen und ihre Verwertbarkeit für die kontinentale Bausparbewegung, von Direktor Wilhelm Flatz.
- British National Report by David W. Smith.

British Building Societies by Walter Harwey.

The Government Control of building societies in Great-Britain by John Fox.

The American Savings and Loan Institute by James M. McKay.

Nature and future of public supervision by Ralph H. Richards.

The American position by H. F. Cellarius.

Thrift Blessing or Curse by The Hon. Edward R. Burke.

Changing policies as to liquidity, rates and reserves by Edward C. Baltz.

De Bouwspaarkasbeweging in Nederland en hare levensvatbaarheid, rapport eener commissie ingesteld door de Ned. Broederschap van Gediplomeerde Makelaars, 1936.

Rapport van de Commissie inzake den bouw van z.g. eigen woningen, door woningbouwverenigingen, 1932.

Het vraagstuk van de rente in de bouwspaarkassen door J. v. Embden in jaarboekje 1936 van de Amsterdamsche Kring van Economen.

Jaarboekje der Vereeniging van Directeuren van Hypotheekbanken, 26e jaargang, 1940, De „Building Society” door Mr. A. J. S. van Lier.

Balans per 31 Dec. 1935 van „Eigen Huis en Hof”, Stichting tot bevordering van 't eigen-huis-bezit, Roermond.

Hypothecaire geldleeningen	f 350.786.30	
waarop afgelost	„ 32.637.92	
		f 318.148.38
De Twentsche Bank N. V. Roermond		
Geblokkeerde rekening	f 10.201.11	
Vrije rekening	Cr. 39.30	
		„ 10.161.81
Kantoor-inventaris	„ 300.—	
Diversen vooruitbetaald	„ 790.—	
Kassa	„ 119.88	
		f 329.520.07

Eigen vermogen:		
Spaarbijdragen Bouwspaarders ...	f 196.815.45	
Reserve voor Exploitatie-		
verschotten	„ 4.372.25	
Reserve uit Risicopremies	„ 4.432.36	
		f 205.620.06
Risicopremie op hypothecaire geldleeningen	„ 63.461.43	
Deposanten	„ 59.132.32	
Crediteuren en diversen te betalen	„ 1.306.26	
		f 329.520.07

Exploitatierekening van 1 Januari—31 December 1935.

Provisies	f 3.101.19	
Kantoorhuur	„ 180.—	
Propagandakosten	„ 1.248.74	
Exploitatie-orgaan	„ 81.26	
Kantoorbehoeften, porti, zegels, telefoon en druk-		
werken	„ 654.12	
Salarissen kantoorpersoneel	„ 442.50	
Reiskosten	„ 619.26	
Administratie en controle	„ 1.181.64	
Algemeene onkosten	„ 641.57	
Afschrijving kantoorinventaris	„ 100.—	
Vergoeding Raad van Toezicht	„ 115.74	
		f 8.366.02

Onkostenbijdragen, contributies en entréegelden ...	f 6.565.94	
Provisies Assurantie	„ 31.56	
Interest ten bate der exploitatierekening	„ 223.48	
Exploitatie-tekort	„ 1.545.04	

f 8.366.02

Balans per 31 Dec. 1936 van „Eigen Huis en Hof”, Stichting tot bevordering van 't eigen-huis-bezit, Roermond.

Hypothecaire geldleeningen	f 454.468.93	
waarop afgelost	„ 57.810.70	
		f 396.658.23
De Twentsche Bank N.V., Roermond:		
Geblokkeerde rekening	f 6.101.16	
Vrije rekening	„ 44.30	
		„ 6.145.46
Kantoor-inventaris	„ 250.—	
Diversen vooruitbetaald	„ 446.27	
Kassa	„ 31.61	
		<u>f 403.531.57</u>

Eigen vermogen:		
Spaarbijdragen bouwspaarders ...	f 193.068.28	
Reserves	„ 11.259.06	
		f 204.327.34
Risicopremies op hypothecaire geldleeningen	„ 77.950.59	
Deposanten en geldleeningen	„ 120.229.56	
Crediteuren en diversen nog te betalen	„ 1.024.08	
		<u>f 403.531.57</u>

Bedrijfsuitkomstenrekening over 1936.

Rente Deposanten	f 4.155.72
Onkosten deposito-afdeeling	„ 596.79
Provisies	„ 1.518.78
Kantoorhuur	„ 180.—
Propagandakosten	„ 720.59
Kantoorbehoeften, porti, zegels en telefoon	„ 636.36
Salaris personeel, administratie en controle	„ 1.410.25
Reiskosten	„ 355.19
Algemeene onkosten	„ 371.51
Afschrijving kantoorinventaris	„ 131.50
Vergoeding Raad van Toezicht	„ 59.63
Schattingskosten	„ 21.15
Saldo naar reserve	„ 2.476.95
	<u>f 12.634.42</u>

Vrijgekomen uit risicopremies op hypothecaire geldleeningen	f 8.472.03
Rente geblokkeerde bankrekening enz.	„ 149.09
Rente vrije rekening	„ 82.88
Onkostenbijdragen, contributies en entreegelden ...	„ 3.564.43
Exploitatie-orgaan	„ 166.12
Provisies, assuranties	„ 199.87

f 12.634.42

Balans per 31 Dec. 1937 van „Eigen Huis en Hof”, Stichting tot bevordering van 't eigen-huis-bezit, Roermond.

Hypothecaire geldleeningen	f 583.880.52	
waarop afgelost	„ 89.746.60	
		f 494.133.92
De Twentsche Bank N.V., Roermond:		
Geblokkeerde rekening	f 14.808.12	
Vrije rekening	„ 611.75	
		„ 15.419.87
Kantoor-inventaris	„ 1.000.—	
Diversen vooruitbetaald	„ 453.—	
Kassa	„ 24.39	
		f 511.031.18

Eigen vermogen:		
Spaarbijdragen Bouwspaarders ...	f 173.604.79	
Reserves	„ 12.238.43	
		f 185.843.22
Risicopremies op hypothecaire geldleeningen	„ 94.388.78	
Deposanten en geldleeningen	„ 228.875.90	
Crediteuren en diversen te betalen	„ 1.923.28	
		f 511.031.18

Bedrijfsuitkomstenrekening over 1937.

Rente Deposanten	f 7.300.16	
Onkosten deposito-afdeeling	„ 1.124.58	
Provisies	„ 1.092.43	
Kantoorhuur	„ 180.—	
Propagandakosten	„ 343.49	
Kantoorbehoeften, porti, zegels en telefoon	„ 689.95	
Salaris personeel, administratie en controle	„ 1.643.62	
Kosten buitendienst	„ 969.72	
Algemeene onkosten	„ 474.14	
Afschrijving kantoorinventaris	„ 148.40	
Vergoeding Raad van Toezicht	„ 57.75	
Saldo naar reserve	„ 979.37	
		f 15.003.61

Vrijgekomen uit risicopremies op hypothecaire geldleeningen	f 10.753.34	
Rente geblokkeerde gelden	„ 218.79	
Rente vrije gelden	„ 36.—	
Onkostenbijdragen, contributies en entreegelden ...	„ 3.474.45	
Exploitatie-orgaan	„ 41.07	
Provisies, assuranties	„ 479.96	
		f 15.003.61

Balans per 31 Dec. 1938 van „Eigen Huis en Hof”, Stichting tot bevordering van 't eigen-huis-bezit, Roermond.

Hypothecaire geldleeningen	f 634.065.50	
waarop afgelost	„ 133.367.11	
		<u>f 500.698.39</u>
De Twentsche Bank N.V., Roermond:		
Geblokkeerde rekening	f 22.688.21	
Vrije rekening	„ 119.46	
		<u>„ 22.568.75</u>
Kantoor-inventaris	„ 1.050.—	
Inrichting nieuw kantoor	„ 550.—	
Diversen vooruitbetaald	„ 870.58	
Kassa	„ 9.46	
		<u><u>f 525.747.18</u></u>

Eigen vermogen:		
Spaarbijdragen bouwsparenders	f 173.211.44	
Reserves	„ 12.960.84	
		<u>f 186.172.28</u>
Risicopremies op hypothecaire geldleeningen	„ 91.649.34	
Deposanten en geldleeningen	„ 244.080.46	
Crediteuren en diversen te betalen	„ 3.845.10	
		<u><u>f 525.747.18</u></u>

Bedrijfsuitkomstenrekening over 1938.

Rente deposanten	f 9.255.69	
Onkosten deposito-afdeeling	„ 752.93	
Provisies	„ 1.019.21	
Kantoorhuur	„ 180.—	
Propagandakosten	„ 428.45	
Kantoorbehoeften, porti, zegels en telefoon	„ 449.17	
Salaris personeel, administratie en controle	„ 1.723.74	
Kosten buitendienst	„ 1.186.86	
Algemeene onkosten	„ 382.06	
Afschrijving kantoorinventaris	„ 188.73	
Afschrijving inrichting nieuw kantoor	„ 79.52	
Vergoeding Raad van Toezicht	„ 43.22	
Exploitatie orgaan	„ 50.29	
Saldo naar reserve	„ 722.41	
		<u><u>f 16.462.28</u></u>

Vrijgekomen uit risicopremies op hypothecaire geldleeningen	f 12.935.49	
Rente geblokkeerde gelden	„ 345.75	
Onkostenbijdragen, contributies en entreegelden ..	„ 2.708.31	
Provisies, assuranties	„ 472.73	
		<u><u>f 16.462.28</u></u>

Balans per 31 Dec. 1939 van „Eigen Huis en Hof”, Stichting tot bevordering van 't eigen-huis-bezit, Roermond.

Hypothecaire geldleeningen	f 697.957.54	
waarop afgelost	„ 177.182.24	
		f 520.775.30
De Twentsche Bank N. V., Roermond:		
Geblokkeerde rekening	f 17.130.24	
Vrije rekening	„ 29.63	
		„ 17.159.87
Kantoor-inventaris	„ 975.—	
Inrichting nieuw kantoor	„ 350.—	
Diversen te vorderen	„ 693.42	
Kassa	„ 52.79	
		<u>f 540.006.38</u>

Eigen vermogen:		
Spaarbijdragen bouwspaarders	f 164.587.08	
Reserve uit risicopremies	„ 11.045.57	
		f 175.632.65
Risicopremies op hypothecaire geldleeningen	„ 91.629.45	
Deposanten en geldleeningen	„ 269.797.23	
Crediteuren en diversen nog te betalen	„ 2.947.05	
		<u>f 540.006.38</u>

Bedrijfsuitkomstenrekening over 1939.

Intrest opgenomen gelden	f 10.269.16	
Onkosten deposito-afdeeling	„ 713.82	
Agentenprovisie	„ 685.12	
Kantoorhuur	„ 180.—	
Propagandakosten	„ 1.084.43	
Kantoorbehoeften, porti, zegels en telefoon	„ 457.72	
Salaris personeel, administratiekosten en controle...	„ 1.450.60	
Kosten buitendienst	„ 2.614.23	
Algemeene onkosten	„ 428.84	
Afschrijving kantoorinventaris	„ 300.35	
Afschrijving inrichting nieuw kantoor	„ 176.—	
Vergoeding Raad van Toezicht	„ 34.14	
		<u>f 18.394.41</u>

Vrijgekomen uit risicopremies op hypothecaire geldleeningen	f 13.116.16	
Rente geblokkeerde gelden	„ 494.03	
Onkostenbijdragen, contributies en entréegelden ...	„ 2.209.—	
Assurantieprovisies	„ 622.30	
Exploitatie orgaan	„ 37.65	
Saldo t/l der reserve	„ 1.915.27	
		<u>f 18.394.41</u>

Balans per 31 Dec. 1940 van „Eigen Huis en Hof”, Stichting tot bevordering van 't eigen-huis-bezit, Roermond.

Hypothecaire geldleeningen	f 741.548.62	
waarop afgelost	„ 263.119.84	
		f 478.428.78
De Twentsche Bank N.V., Roermond:		
Geblokkeerde rekening	f 27.270.80	
Vrije rekening (credit)	„ 54.63	
		„ 27.216.17
Kantoor-inventaris	„ 950.—	
Inrichting nieuw kantoor	„ 200.—	
Diversen vooruitbetaald en te vorderen	„ 983.33	
Kassa	„ 50.—	
		<u>f 507.828.28</u>

Eigen vermogen:		
Spaarbijdragen bouwsparenders ...	f 154.954.23	
Reserve uit risicopremies	„ 14.272.43	
		f 169.226.66
Risicopremies op hypothecaire geldleeningen	„ 80.564.67	
Deposanten en geldleeningen	„ 254.887.26	
Crediteuren en diversen te betalen	„ 3.149.69	
		<u>f 507.828.28</u>

Bedrijfsuitkomstenrekening over 1940.

Intrest opgenomen gelden	f 10.997.73
Onkosten deposito's en hypoth. geldleeningen	„ 667.97
Agentenprovisie	„ 125.—
Kantoorhuur	„ 180.—
Propagandakosten	„ 90.13
Kantoorbehoeften, porti, zegels en telefoon	„ 397.28
Salaris personeel, administratiekosten en controle... ..	„ 1.660.50
Kosten buitendienst	„ 566.91
Algemeene onkosten	„ 420.11
Afschrijving, kantoorinventaris	„ 273.16
Afschrijving inrichting nieuw kantoor	„ 150.—
Vergoeding aan Raad van Toezicht	„ 10.43
Saldo t.g. der reserve	„ 3.226.86
	<u>f 18.766.08</u>

Vrijgekomen uit risicopremies op hypothecaire geldleeningen	f 16.075.84
Rente geblokkeerde gelden	„ 566.11
Onkostenbijdragen, contributies en entreegelden ...	„ 1.175.—
Assurantieprovisie	„ 728.81
Exploitatie orgaan	„ 220.32
	<u>f 18.766.08</u>

229

Verlies- en winstrekening over 1935.

Afschrijving inventaris	f	130.90	Administratiekosten	f	18.423.50
Afschrijving oprichtingskosten	"	102.52	Administratiekosten v. hypotheeken	"	119.50
Zegelkosten	"	374.85	Inschrijfkosten	"	708.50
Taxatiekosten	"	27.—	Afsluitprovisie hypotheeken	"	629.50
Advertentiekosten en reclame	f	777.69	Intrest	"	6.96
Drukwerk	"	863.75	Verliessaldo	"	992.27
Porti	"	466.39			
Kantooronkosten	"	1.039.42			
Salarissen binnendienst	"	2.468.75			
		"	5.616.—		
Reisonkosten	f	4.473.28			
Salarissen buitendienst	"	2.625.—			
		"	7.098.28		
Provisie vertegenwoordigers	"	7.530.68			
	f	20.880.23			f 20.880.23

Balans per 31 December 1936 der N. V. Rohyp.

Inventaris	f	995.70	Aandeelenkapitaal	f	25.000.—
Oprichtingskosten	"	9.000.—	Provisie vertegenwoordigers	"	7.829.—
Kas	f	933.10	Reserve voor nog te storten administratiekosten		
Postchèque Giro	"	20.—	van hypotheke	"	6.763.35
Twentsche Bank N. V. (bijz. rekening)	"	1.420.30	Spaartegoed deelnemers	f	78.803.28
	"	2.373.40	Bouwkapitalen	"	14.879.21
Administratiekosten	f	19.069.—	Reservefonds (Art. 38 der Statuten)	"	3.432.29
Inschrijvingskosten	"	282.50		"	97.114.78
Afsluitprovisie	"	201.26	Intrest	"	28.76
Administratiekosten voor hypotheke	"	13.20	Winstsaldo 1936	f	2.810.07
	"	19.565.96	Verliessaldo 1934	f	1.740.50
Administratiekosten v. hypotheke (nog te storten)	"	6.763.35	Verliessaldo 1935	"	992.27
Twentsche Bank N. V. (geblokk. rek.)	f	19.759.13		"	2.732.77
Hypotheke u/g	"	77.355.65		"	77.30
	"	97.114.78			
Drukwerk	"	1.000.—			
		<u>f 136.813.19</u>			<u>f 136.813.19</u>

Verlies- en winstrekening over 1936.

Zegelkosten	f	353.—	Administratiekosten	f	29.492.40
Taxatiekosten	"	2.15	Inschrijvingskosten	"	1.145.30
Advertentiekosten en reclame	f	2.034.18	Afsluitprovisie hypotheke	"	888.81
Kantooronkosten	"	1.684.70	Administratiekosten voor hypotheke	"	295.15
Drukwerk	"	683.75		f	31.821.66
Porti	"	655.27			
Salarissen binnendienst	"	3.244.59			
	"	8.302.49			
Reisonkosten	f	4.589.09			
Salarissen buitendienst	"	1.875.—			
	"	6.464.09			
Intrest	"	217.15			
Provisie vertegenwoordigers	"	13.672.71			
Winstsaldo	"	2.810.07			
		<u>f 31.821.66</u>			<u>f 31.821.66</u>

Balans per 31 December 1937 der N. V. Rohyp.

Inventaris	f 1.000.—	Aandeelenkapitaal	f 25.000.—
Oprichtingskosten	" 8.100.—	Provisie vertegenwoordigers en inspecteurs	" 10.550.71
Kassa	f 669.96	Reserve voor gedurende den looptijd der uitstaande hypotheken te maken administratiekosten	" 13.597.01
Postchèque- en Girodienst	" 381.79	Spaartegoed der deelnemers	f 149.786.08
Twentsche Bank N.V. (bijz. rekening)	" 16.08	Bouwkapitalen	" 38.002.75
	" 1.067.83	Reservefonds (Art. 38 der Statuten en Art. 16, sub II Algemeene Voorwaarden)	" 4.864.32
Administratiekosten	f 24.841.—		" 192.653.15
Inschrijfkosten	" 247.—	Intrest	" 301.96
Afsluitprovisie van hypotheke	" 680.05	Taxatiekosten	" 47.50
Administratiekosten van hypotheke (Art. 16, 1 Sub D. Alg. Voorw.)	" 15.85	Onverdeeld winstsaldo 1937	" 51.36
	" 25.783.90		
Administratiekosten, te ontvangen op uitst. hypoth. Twentsche Bank N.V. (gebl. rekening)	f 35.197.55		
Hypotheke u/g	" 157.455.60		
	" 192.653.15		
	<u>f 242.201.89</u>		<u>f 242.201.89</u>

Verlies- en winstrekening over 1937.

Zegelkosten	f 780.—	Saldo winst 1936	f 77.30
Kantooronkosten:		Administratiekosten	f 48.358.—
Onkosten	f 2.710.27	Inschrijfkosten	" 1.752.—
Drukwerk	" 1.845.62	Afsluitprovisie hypotheke	" 1.683.11
	" 4.555.89	Administratiekosten van hypotheke	" 588.07
Algemeene kosten:			" 52.381.18
Salarissen	f 8.671.50		
Advertentiën en reclame	" 4.593.81		
Porti	" 1.222.77		
Intrest	" 481.34		
	" 14.969.42		
Onkosten buitendienst:			
Reiskosten	f 4.683.31		
Provisie vertegenw. en inspecteurs	" 25.136.84		
	" 29.820.15		
Winstsaldo f 2.333.02, aangewend als volgt:			
Afschrijving inventaris	" 381.46		
" oprichtingskosten	" 900.—		
" drukwerk	" 1.000.—		
Onverdeeld winstsaldo	" 51.56		
	<u>f 52.458.48</u>		<u>f 52.458.48</u>

Balans per 31 December 1938 der N. V. Rohyp.

Inventaris	f 500.—	Aandeelenkapitaal	f 25.000.—
Oprichtingskosten	" 6.300.—	Provisie vertegenwoordigers en inspecteurs	" 13.332.55
Kassa	f 1.308.13	Reserve voor gedurende den looptijd der uitstaande hypotheke te maken administratiekosten	" 24.333.22
Postchèque- en Girodienst	" 859.39	Extra reservefonds	" 3.000.—
Twentsche Bank N. V. (bijz. rekening)	" 3.012.53	Spaartegoed deelnemers	f 274.582.69
Administratiekosten	f 31.079.25	Bouwkapitalen	" 73.143.21
Inschrijfkosten	" 304.—	Reservefonds (Art. 38 der Statuten en Art. 16, II Alg. Voorwaarden) ...	" 8.168.13
Afsluitprovisie hypotheke	" 895.93		" 355.894.03
Administratiekosten v. hypotheke (art. 16, I sub D. Alg. Voorwaarden)	" 46.18	Diverse onkosten	" 1.516.10
	" 32.325.36	Dividend 5 %	" 1.250.—
Administratiekosten te ontvangen op uitst. hypoth. Twentsche Bank N.V. (gebl. rekening)	" 24.333.22	Dividend- en tantiëmebelasting	" 131.25
Hypotheke u/g	" 53.225.23	Winstsaldo	" 75.51
	" 302.668.80		
	" 355.894.03		
	<u>f 424.532.66</u>		<u>f 424.532.66</u>

Verlies- en winstrekening over 1938.

Zegelkosten	f 855.—	Saldo winst 1937	f 51.56
Kantoor-onkosten: Onkosten	f 4.045.21	Administratiekosten	f 66.667.50
Drukwerk	" 3.195.27	Af: reserve v. dubieuze posten	" 2.300.—
Alg. kosten: Salarissen	f 9.905.89		f 64.367.50
Advertentiën en reclame	" 4.675.81	Inschrijfkosten	" 2.550.10
Porti	" 1.494.42	Afsluitprovisie hypotheke	" 2.956.63
Diverse onkosten	" 776.90	Administratiekosten hypotheke	" 1.139.31
	" 16.853.02		" 71.013.54
Onkosten buitendienst: Reiskosten ...	f 6.177.33		
Provisie vertegenw. en inspecteurs	" 33.120.01		
	" 39.297.34		
Afschrijving inventaris	f 562.50		
" oprichtingskosten	" 1.800.—		
Extra reservefonds	" 3.000.—		
	" 5.362.50		
Winstsaldo f 1.456.76, verdeeld als volgt:			
Dividend 5 %	f 1.250.—		
Dividend- en tantiëmebelasting ...	" 131.25		
Onverdeeld saldo	" 75.51		
	" 1.456.76		

Inventaris	f 500.—
Oprichtingskosten	" 6.300.—
Kassa	f 736.31
Postchèque- en Girodienst	" 2.219.71
Twentsche Bank N.V. (bijz. rekening)	" 7.630.64
	" 10.586.66
Bouwfonds	" 517.—
Administratiekosten	f 36.981.20
Afschr. dubieuze posten. "	14.600.—
	f 22.381.20
Inschrijfkosten	" 239.50
Afsluitprovisie hypotheek	" 1.108.64
Administratiekosten hypotheek	" 34.66
	" 23.764.—
Gedurende den looptijd der uitstaande hypotheek te ontvangen hypotheek administratiekosten...	" 38.031.76
Twentsche Bank N.V. (gebl. rekening) f	59.355.56
Hypotheek u/g	" 408.931.82
Hypotheek u/g (nog te betalen) ...	" 74.985.76
	" 543.273.14
	<u>f 622.972.56</u>

Aandeelenkapitaal	f 25.000.—
Extra reserve	" 3.000.—
Provisie vertegenw. en inspecteurs ...	f 11.510.25
Afschrijving van dubieuze posten ...	" 4.850.—
	" 6.660.25
Gedurende den looptijd der uitstaande hypotheek te ontvangen administratiekosten, ter dekking van gedurende dien tijd te maken kosten voor administratie der hypotheek	" 38.031.76
Diversen:	
Onkosten	f 640.37
Taxatie en recherche	" 36.54
Salarissen	" 375.—
	" 1.051.91
Spaartegoed deelnemers	f 435.231.34
" " reeds toegek. "	20.567.58
Bouwkapitalen	" 74.985.76
Res.fonds (Art. 16 II Alg. Voorw.)	" 12.488.46
	" 543.273.14
Winstsaldo	" 5.955.50
	<u>f 622.972.56</u>

Verlies- en winstrekening over 1939.

Zegelkosten	f 1.005.—
Kantoor-onkosten: Onkosten	f 4.486.97
Drukwerk	" 3.065.84
	" 7.552.81
Alg. kosten: Salarissen:	f 14.289.94
Advertentiën en reclame	" 4.160.99
Porti	" 1.584.67
Diverse onkosten	" 901.92
	" 20.937.52
Onk. buitendienst: Reiskosten	f 8.608.10
Provisie vertegenw. "	35.313.75
	" 43.921.85
Winstsaldo	" 5.955.50
	<u>f 79.372.68</u>

Winstsaldo 1938	f 75.51
Administratiekosten	f 71.360.50
Inschrijfkosten	" 2.655.25
Afsluitprovisie hypotheek	" 3.029.94
Administratiekosten hypotheek	" 2.251.48
	" 79.297.17
	<u>f 79.372.68</u>

Balans per 31 December 1940 der N. V. Rohyp.

Inventaris	P.M.	Aandeelenkapitaal	f 25.000.—
Oprichtingskosten	f 2.700.—	Extra reserve	„ 5.804.60
Kassa	f 210.98	Provisie vertegenwoordigers	f 13.828.93
Postchèque- en Girodienst	„ 5.705.31	Afschrijving dubieuze posten	„ 3.550.—
Twentsche Bank N.V. (bijz. rekening)	„ 5.809.42		„ 10.278.93
	„ 11.725.71	Gedurende den looptijd der uitstaande hypotheeken	
Belegd in eigen deelnamen	„ 673.—	te ontvangen administratiekosten, ter dekking	
Effecten	„ 400.—	van gedurende dien tijd te maken kosten voor	
Administratiekosten	f 37.697.10	administratie der hypotheeken	„ 54.988.21
Afschr. dubieuze posten	„ 9.600.—	Diversen:	
	f 28.097.10	Onkosten	f 1.439.74
Inschrijfkosten	„ 95.—	Taxatie en recherche	„ 154.54
Afsluitprovisie hypotheeken	„ 1.942.21		„ 1.594.28
Administratiekosten hypotheeken	„ 39.05	Spaartegoed deelnemers	f 619.612.17
	„ 30.173.36	„ „ reeds toegek. „	„ 25.339.26
Gedurende den looptijd der uitstaande hypotheeken		Bouwkapitalen	„ 152.731.35
te ontvangen hypotheekadministratiekosten ...	„ 54.988.21	Reservefonds (Art. 16 II A. V.)...	„ 15.069.32
Twentsche Bank N.V. (gebl. rekening) f	139.246.35		„ 812.752.10
Hypotheeken u/g	f 634.820.80	Dividend en tantième	„ 2.893.68
Hypoth. nog te betalen „	152.731.35	Onverdeeld winstsaldo 1940	„ 100.58
	f 787.552.15		
Afgelost tot 31-12-'40 „	114.046.40 „ 673.505.75		
	„ 812.752.10		
	f 913.412.38		f 913.412.38

Verlies- en winstrekening over 1940.

Zegelkosten	f 1.050.90	Administratiekosten	f 62.396.—
Kantooronkosten: Onkosten	f 5.266.54	Inschrijfkosten	„ 2.270.—
Drukwerk	„ 1.954.46	Afsluitprovisie hypotheeken	„ 3.272.39
	„ 7.221.—	Administratiekosten van hypotheeken .	„ 3.312.60
Alg. kosten: Salarissen	f 15.275.—		f 71.250.99
Advertentiën en reclame	„ 2.421.49		
Porti	„ 1.620.17		
Diverse onkosten	„ 73.88		
	„ 19.390.54		
Onk. buitendienst: Reiskosten	f 6.525.19		
Provisie vertegenw. „	33.120.—		
	„ 39.645.19		
Winstsaldo	„ 3.943.36		

STELLINGEN

STELLINGEN

I.

Bij de bespreking van het volkshuishoudkundig juiste loon — in Die Berufständische Ordnung, Innsbruck, 1936 — neemt Messner ten onrechte aan, dat het loon een prijs is en aan dezelfde prijswetten, als gelden voor waren, is onderworpen.

II.

De coöperatieve verbruiksvereniging kan geen plaats worden toegekend in een corporatief geordende maatschappij.

III.

Het is voor de te voeren economische politiek gewenscht, dat de economische theorie het begrip „representatieve onderneming” nader bepaalt.

IV.

De economische theorie kan de evenwichtshypothese niet ontberen.

V.

De multilaterale clearing biedt geen definitieve oplossing voor de regeling der internationale monetaire relaties.

VI.

Het ontbreken eener strafsanctie op de niet-nakoming van de regelingen inzake loonen, salarissen en andere arbeidsvoorwaarden door het College van Rijksbemiddelaars opgelegd, ingevolge de Verordening No. 217/1940 van den Rijksc commissaris voor het bezette Nederlandsche gebied betreffende de totstandkoming van regelingen inzake loonen, salarissen en andere arbeidsvoorwaarden j°. Het Eerste Uitvoeringsbesluit van den Waarnemend Secretaris-Generaal van het Departement van Sociale Zaken; d.d. 2 December 1940, no. 235, is niet bevorderlijk voor de doorvoering dezer regelingen.

VII.

De z.g. zaakwaarnemerij moet wettelijk geregeld worden.

VIII.

Bij de bespreking van de Naamlooze Vennootschap wordt in de literatuur te weinig aandacht geschonken aan de beteekenis van dezen rechtsvorm voor de continuïteit van de onderneming.

IX.

Het is gewenscht, dat kleine ondernemingen bij de financiering van duurzame productiemiddelen, gebruik maken van het z.g. Werktuigencrediet, in plaats van het huurkoop- of afbetalings-systeem.

X.

Vergelijking van kosten bij verschillende ondernemingen is van zoodanig nut voor de ondernemingen afzonderlijk en voor den geheelen bedrijfstak, dat de overheid dient te overwegen een uniforme boekhouding voor de verschillende takken van bedrijf voor te schrijven.

XI.

De opvatting, dat het afbetalingsstelsel tot een stagneeren van den afzet in de toekomst moet leiden, is in haar algemeenheid onjuist.

XII.

-De waarde-bepaling van lijfrenten, zooals die gegeven wordt in art. 47, lid e, der Successie-wet, dient zooveel mogelijk in overeenstemming te worden gebracht met de koopsommen, welke de levensverzekerings-maatschappijen voor soortgelijke lijfrenten vragen.



Bibliotheek K. U. Brabant



17 000 01145441 1